

※下線が変更箇所

山陽小野田市空家等対策計画 (第2期) (案)



令和6年3月
(令和7年 月改定)

山口県 山陽小野田市

< 目 次 >

第1章 計画の目的	1
1 計画策定の趣旨	1
2 空家等対策計画の位置付け	2
3 対象区域	2
4 対象とする空き家の種類	2
5 計画期間	3
第2章 空家等の現状と問題点	4
1 本市の人口・世帯数	4
（1）人口の推移	4
（2）年齢3区分別人口の推移	4
（3）世帯数の推移	5
2 本市の空き家に関する調査等	6
（1）令和4年度(2022年度)空家等実態調査	6
○山陽小野田市空家等分布図	7
○校区別・ランク別に見た空家等件数及び前回調査との比較	8
○住所別に見た空家等件数及び空家率	9
○建築物の周囲に対する危険度のランク別に見た空家等件数	10
○令和4年度 各ランク別の建物の周囲に対する危険度ランク	10
3 山陽小野田市空家等対策計画（第1期）の検証	11
（1）計画の概要	11
（2）第1期計画の主な取組	11
（3）成果指標の達成状況	13
第3章 空家等対策に対する課題	15
1 空家等対策を進めていく上での課題の整理	15
（1）空き家の活用拡大に関する課題	15
（2）空き家の管理の確保に関する課題	18
（3）特定空家の除却等に関する課題	18
第4章 空家等対策に関する基本方針等	20
1 基本方針	20
（1）空き家の活用拡大	20
（2）空き家の管理の確保	20
（3）特定空家の除却等	20

第5章 空家等対策に関する具体的な取組	23
1 空き家の活用拡大に関する具体的な取組	23
(1) 空き家所有者活用意向調査【新規】	23
(2) 空家等管理活用支援法人と連携した取組の検討【新規】	23
(3) 空き家を活用した地域住民の活動・交流拠点づくりへの支援【新規】	24
(4) 住まいの「エンディングノート」の作成【新規】	24
(5) 空家等活用促進区域の設定【新規】	24
(6) 空家相談体制の整備【新規】	28
(7) 山陽小野田市空き家バンク制度の推進【継続】	29
2 空き家の管理の確保に関する具体的な取組	29
(1) 空家法に基づく管理不全空家等への措置【新規】	29
(2) 空家等管理システムの活用【新規】	30
(3) 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施【新規】	30
(4) 空き家セミナーの開催【継続】	30
(5) 固定資産税の納税通知を活用した情報発信【継続】	30
3 特定空家の除却等に関する具体的な取組	32
(1) 空家法に基づく特定空家等に対する措置【拡充】	32
(2) 財産管理制度の活用【新規】	33
4 その他	34
(1) 空き家対策総合支援事業補助金の活用【新規】	34
第6章 計画の検証と見直し	36
1 計画の評価検証と見直し	36
2 検証のための指標の設定	36
(1) 空き家の活用拡大に関する指標	36
(2) 空き家の管理の確保に関する指標	36
(3) 特定空家等の除却等に関する指標	37
第7章 空家等対策の実施体制と役割	38
1 推進体制の整備	38
2 所有者等・市・地域や事業者等の役割	40
(1) 市の役割	40
(2) 所有者等の役割	40
(3) 地域の役割	40
(4) 事業者等の役割	40

◆用語の定義と使い分け

①「空家等」（空家法第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ほか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（立木そのほかの土地に定着するものを含む。）をいいます。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きます。

②「空き家」と「空家等」の使い分け

- ・「空き家」は「空家等」と同義です。空家法以外の部分は、「空き家」と統一します。一般的な用語として用いる場合や、統計調査に用いるものを引用する場合などに使用します。
- ・「空家等」は空家法に定義があるものに使用します。

③「特定空家等」（空家法第2条第2項）

次のいずれかに該当する「空家等」です。

- ・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
- ・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

④「管理不全空家等」（空家法第13条第1項）

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のある状態にあると認められる「空家等」です。

第1期計画では「管理不適切空家等」としていましたが、空家法の改正にあわせ「管理不全空家等」とします。

⑤「特定空家等」と「特定空家」の使い分け

- ・附属する工作物を含む場合は「特定空家等」とし、含まない場合は「特定空家」とします。
- ・「管理不全空家等」と「管理不全空家」についても同様とします。

⑥「所有者等」（空家法第5条）

- ・「空家等」の所有者又は管理者をいいます。

⑦「所有者」と「所有者等」の使い分け

- ・「所有者」と「所有者等」は同義で、相続人を含みます。
- ・空家法以外の部分は「所有者」と統一し、空家法に基づく部分は「所有者等」とします。

第1章 計画の目的

1 計画策定の趣旨

近年、全国的に人口減少や少子高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家は年々増加しています。このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として、倒壊や外装材等の飛散など安全性の低下、草木の繁茂など公衆衛生の悪化、景観の阻害、防犯上における安全性の低下等の問題が生じ、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

本市においては、国の動きに先駆け、平成24年9月18日に山陽小野田市空き家等の適正管理に関する条例（以下「旧空き家条例」という。）を制定し、適正に管理されていない空き家等の対応を行ってきました。

そのような中、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成27年5月26日に全面施行されたことに伴い、旧空き家条例の全部を改正し、平成29年6月30日に「山陽小野田市空き家等対策の推進に関する条例」を制定しました。

また、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成30年10月に「山陽小野田市空き家等対策計画（平成30年度～令和5年度。以下「第1期計画」という。）を策定しました。

空家法には、空き家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き等の適切な管理に努めるものと規定されており、所有者等が第一義的な管理責任を有することを前提としていますが、所有者等だけでは対応が難しい場合もあり、第1期計画では、市、所有者等、地域住民及び自治会等とが連携協力し、空き等の相談や適正管理、除却や活用の促進を図ってきました。

しかし、こうした取組をしてもなお、空き家に関する様々な相談が市に寄せられており、空き等の数は増加を続け、今後、更に増加が見込まれることを踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空き等の除却といった空家法施行後に進めてきた取組を一層円滑化するとともに、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空き等の活用や適切な管理を確保するなど、総合的な対策強化を図るため、令和5年6月14日に、空き等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布され、同年12月13日から、同法による改正後の空き等対策の推進に関する特別措置法が施行されることとなりました。

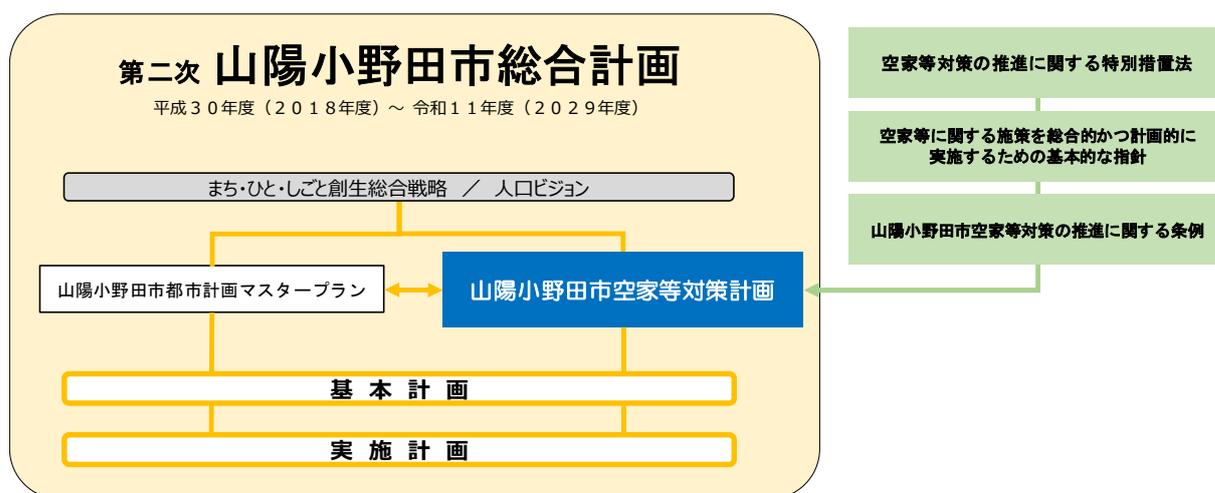
今後、増加する空き等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空き等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進する必要があります。第1期計画の取組状況や課題を踏まえるとともに、第1期計画の考え方を進化させ、市民、各種団体、市等がそれぞれが持つノウハウ、資源、ネットワークを持ち寄り課題解決のために、対等な立場で協力して、共に働くことで、「未来の山陽

小野田市」のための新しい価値を創出する、協創によるまちづくりの考え方にに基づき、空き家問題解決のため、「山陽小野田市空家等対策計画（第2期）」（以下「本計画」という。）を策定します。

2 空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項に規定する空家等対策計画とします。

また、本市が定める各種計画のうち最も上位に位置する第二次山陽小野田市総合計画や、まちづくりの指針となる山陽小野田市都市計画マスタープランなど、関連する諸計画との整合性を図るものとします。



3 対象区域

令和4年度(2022年度)空家等実態調査の結果、平成29年度(2017年度)空家等実態調査(以下「前回調査」という。)の結果と同様に空家等は市内に広く分布しているため、引き続き本計画の対象区域は、市内全域とします。(P.7「山陽小野田市空家等分布図」参照)

なお、LABVプロジェクトにより整備されたAスクエア周辺(旧セメント町商店街周辺)については、「にぎわいの再創出」のため空家等の活用を重点的に図る必要があると認められるため、空家等活用促進区域に設定します。(P.26「空家等活用促進区域図」参照)

4 対象とする空き家の種類

本計画に基づく対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

なお、空家法ではアパートなどの共同住宅は、全室が使用されていない場合に「空家等」に該当します。

また、空家等の抑制の対策を推進する上では、将来的に空家等になることが見込まれる建築物等も対象に含みます。

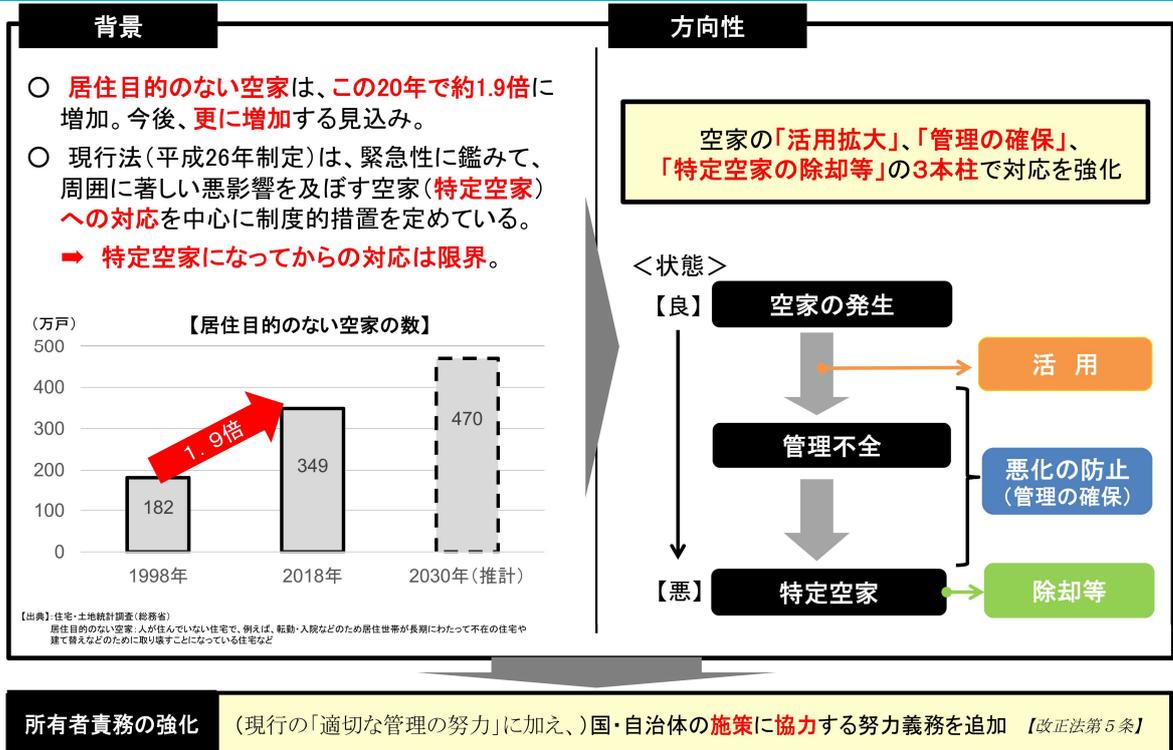
5 計画期間

第1期計画の計画期間は、令和4年度まででしたが、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正が予定されていたため、第1期の計画期間を1年延長し、本計画は、令和6年度(2024年度)から令和10年度(2028年度)までの5年間で計画期間とします。

なお、社会情勢の変化に柔軟に対応していくため、随時評価検証を行い、空き家を含む住宅施策の見直し等の理由により必要性が生じた場合には、計画期間中であっても適時見直しを行うこととします。

空家法改正の背景・必要性について

改正法は令和5年6月14日公布
(公布の日から6か月以内に施行)



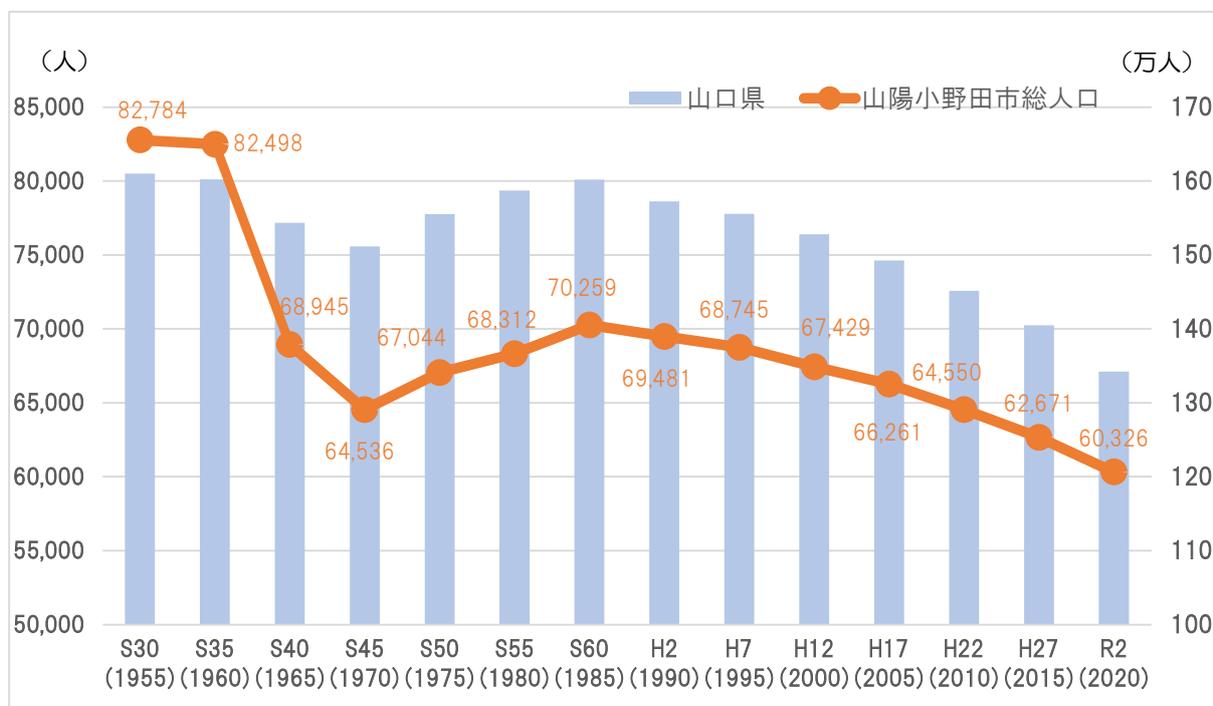
第2章 空家等の現状と問題点

1 本市の人口・世帯数

(1) 人口の推移

本市の人口は、高度経済成長期の昭和35年(1960年)から昭和45年(1970年)にかけて減少しましたが、昭和45年(1970年)以降の第2次ベビーブームの到来により人口増加に転じ、以降昭和60年(1985年)の70,259人でピークを迎えました。

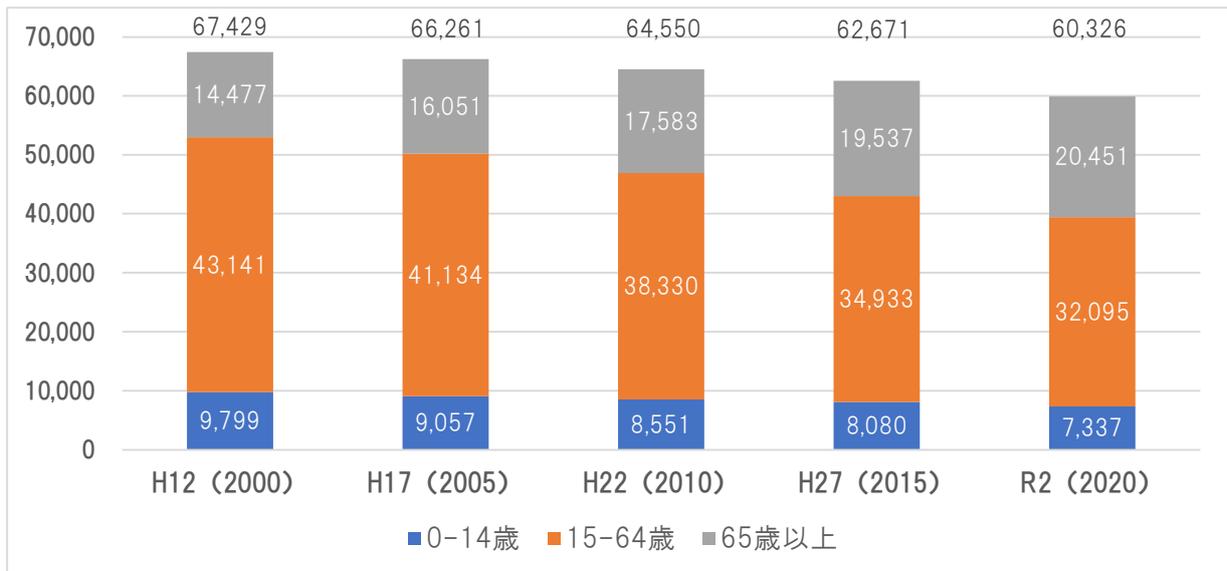
昭和60年(1985年)以降は人口減少に転じ、緩やかに減少を続けており、平成27年(2015年)には62,671人と過去の最低人口であった昭和45年(1970年)を下回り、人口減少に歯止めがかからない状況となっています。



総務省「国勢調査報告」

(2) 年齢3区分別人口の推移

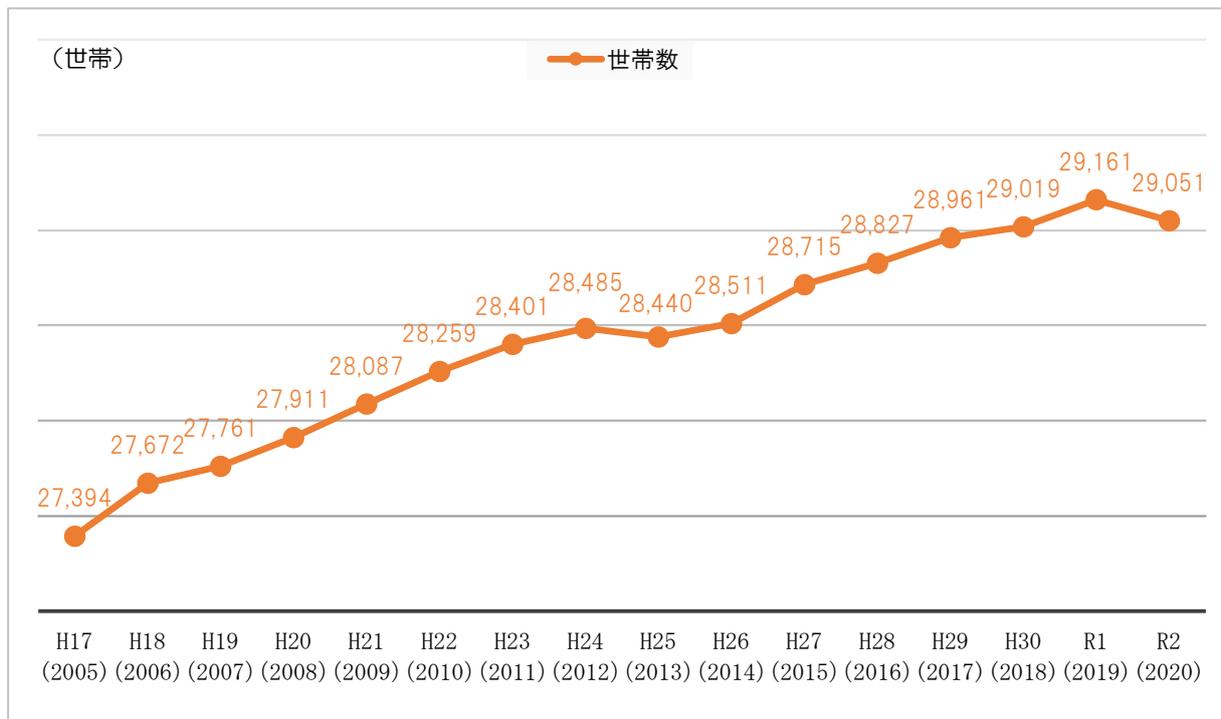
本市の人口は、令和2年(2020年)では60,326人となっており、20年前前の平成12年(2000年)から約7,000人の減少となっています。構成比をみると年少人口(0-14歳)、生産年齢人口(15-64歳)は減少し、65歳以上の人口は増加を続けています。



総務省「国勢調査報告」

(3) 世帯数の推移

本市の人口が減少している中で、世帯数は年々増加していましたが、令和2年(2020年)から減少に転じています。



住民基本台帳及び外国人登録

※国勢調査の基準日である10月1日現在で比較

2 本市の空き家に関する調査等

(1) 令和4年度(2022年度)空家等実態調査

①調査概要

ア 目的

業務委託(受託者:株式会社ゼンリン山口営業所)により、山陽小野田市全域の全ての空家等に対して現地調査を行うことにより、最新の空家等の件数や分布状況、老朽危険度等を把握するとともに、前回調査の結果と比較することにより、以って「山陽小野田市空家等対策計画」の改定及び空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とする。

イ 調査期間(現地調査)

令和4年(2022年)9月15日~令和4年(2022年)11月15日

ウ 調査対象

市内全域

②空家等実態調査の結果

(P.8「校区別・ランク別に見た空家等件数及び前回調査との比較」参照)

ア 空き家総戸数 2,338戸(※調査不可61戸除く。)

・戸建住宅	1,851戸
・長屋住宅	186戸
・店舗・事務所	117戸
・店舗兼住宅	93戸
・工場	17戸
・共同住宅	9戸
・その他	48戸
・用途不明	17件

イ 空き家率 7.2%

空き家総戸数(2,338) / 総住宅数(32,375) ※受託者調べ

ウ 空き家の多い小学校区

1 厚狭小学校区	379戸
2 小野田小学校区	273戸
3 須恵小学校区	271戸

エ 空き家率の高い地区等(P.9「住所別に見た空家等件数及び空き家率」参照)

1 中川1丁目	19.8%
2 千代町1丁目	16.5%
3 波瀬1丁目	16.1%

○校区別・ランク別に見た空家等件数及び前回調査との比較

校区	年度	空家件数 (調査可)	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	ランクE	不可
全体	平成29年度	1,269	106	276	787	70	30	41
	令和4年度	2,338	1120	528	591	65	34	61
本山小学校区	平成29年度	65	10	16	33	3	3	5
	令和4年度	155	70	46	30	6	3	7
赤崎小学校区	平成29年度	118	5	24	80	7	2	9
	令和4年度	243	88	74	75	3	3	8
須恵小学校区	平成29年度	129	12	25	84	7	1	1
	令和4年度	271	117	71	71	10	2	2
小野田小学校区	平成29年度	125	4	27	84	9	1	5
	令和4年度	273	106	70	86	10	1	1
高泊小学校区	平成29年度	105	17	31	50	3	4	2
	令和4年度	140	85	19	30	3	3	6
高千帆小学校区	平成29年度	138	14	42	78	3	1	1
	令和4年度	269	155	69	41	2	2	2
有帆小学校区	平成29年度	63	4	13	38	6	2	4
	令和4年度	124	58	27	34	4	1	9
厚狭小学校区	平成29年度	278	16	62	184	13	3	6
	令和4年度	379	184	91	89	10	5	10
出合小学校区	平成29年度	58	3	11	23	5	0	1
	令和4年度	101	55	7	28	5	6	4
厚陽小学校区	平成29年度	42	9	5	35	3	6	6
	令和4年度	93	53	13	17	7	3	3
埴生小学校区 1	平成29年度	106	9	9	77	8	3	0
	令和4年度	210	119	21	63	4	3	2
埴生小学校区 2 (津布田小学校区)	平成29年度	42	3	11	21	3	4	1
	令和4年度	80	30	20	27	1	2	7

○建築物の老朽度・危険度のランク

ランク	評定内容
A	目立った損傷は認められない。
B	部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。
C	部分的に危険な損傷が認められる。
D	建築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。
E	建築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。

○住所別に見た空家等件数及び空家率

大字	建物数	空家数	空家率
全体件数	32,375	2,338	7.2%
大字小野田	4,859	464	9.5%
大字丸河内	269	36	13.4%
大字東高泊	990	48	4.8%
大字西高泊	2,257	153	6.8%
大字有帆	1,470	104	7.1%
大字高畑	115	14	12.2%
大字千崎	242	12	5.0%
大字西沖	259	0	0.0%
大字厚狭	2,004	166	8.3%
大字山野井	940	52	5.5%
大字山川	1,189	81	6.8%
大字鴨庄	1,166	73	6.3%
大字郡	2,781	168	6.0%
大字福田	144	11	7.6%
大字埴生	1,980	195	9.8%
大字津布田	850	87	10.2%
大林団地	161	10	6.2%
新有帆町	137	3	2.2%
共和台	197	6	3.0%
青葉台	76	0	0.0%
上の郷	158	5	3.2%
緑が丘	126	8	6.3%
高千帆1丁目	282	7	2.5%
高千帆2丁目	392	20	5.1%
石井手1丁目	179	6	3.4%
柿の木坂1丁目	281	3	1.1%
柿の木坂2丁目	220	8	3.6%
柿の木坂3丁目	236	9	3.8%
くし山1丁目	321	25	7.8%
くし山2丁目	281	8	2.8%
くし山3丁目	57	4	7.0%
日の出1丁目	179	6	3.4%
日の出2丁目	165	6	3.6%
日の出3丁目	335	33	9.9%
日の出4丁目	205	14	6.8%
新生1丁目	70	3	4.3%
新生2丁目	72	10	13.9%
新生3丁目	61	1	1.6%
新沖1丁目	132	0	0.0%
新沖2丁目	187	0	0.0%
新沖3丁目	38	0	0.0%

大字	建物数	空家数	空家率
栄町	118	18	15.3%
中川1丁目	121	24	19.8%
中川2丁目	88	12	13.6%
中川3丁目	190	16	8.4%
中川4丁目	275	26	9.5%
中川5丁目	112	6	5.4%
中川6丁目	246	5	2.0%
旭町1丁目	127	10	7.9%
稲荷町	178	16	9.0%
住吉本町1丁目	126	15	11.9%
住吉本町2丁目	126	12	9.5%
千代町1丁目	115	19	16.5%
千代町2丁目	169	6	3.6%
自由ヶ丘	95	2	2.1%
高栄1丁目	148	9	6.1%
高栄2丁目	154	5	3.2%
高栄3丁目	41	0	0.0%
中央1丁目	120	4	3.3%
中央2丁目	80	8	10.0%
中央3丁目	116	12	10.3%
中央4丁目	77	6	7.8%
南竜王町	241	15	6.2%
北竜王町	261	29	11.1%
北竜王町	1	0	0.0%
港町	181	18	9.9%
セメント町	135	10	7.4%
須恵1丁目	169	9	5.3%
須恵2丁目	163	11	6.7%
須恵3丁目	174	7	4.0%
平成町	161	14	8.7%
平成町	1	0	0.0%
赤崎1丁目	85	1	1.2%
赤崎2丁目	284	30	10.6%
赤崎3丁目	182	20	11.0%
赤崎4丁目	135	8	5.9%
叶松1丁目	421	3	0.7%
叶松2丁目	237	9	3.8%
波瀬1丁目	62	10	16.1%
大学通1丁目	11	0	0.0%
大学通2丁目	270	26	9.6%
厚狭1丁目	212	27	12.7%
桜1丁目	37	1	2.7%
桜2丁目	67	0	0.0%

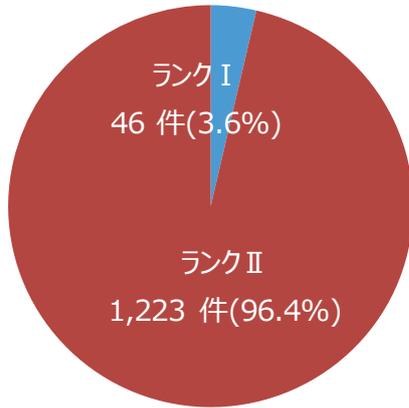
○建築物の周囲に対する危険度のランク別に見た空家等件数

平成 29 年度

空家等件数(調査可) : 1,269 件

ランク I : 46 件 3.6%

ランク II : 1,223 件 96.4%

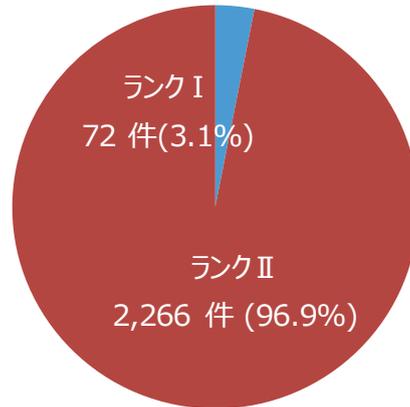


令和 4 年度

空家等件数(調査可) : 2,338 件

ランク I : 72 件 3.1%

ランク II : 2,266 件 96.9%

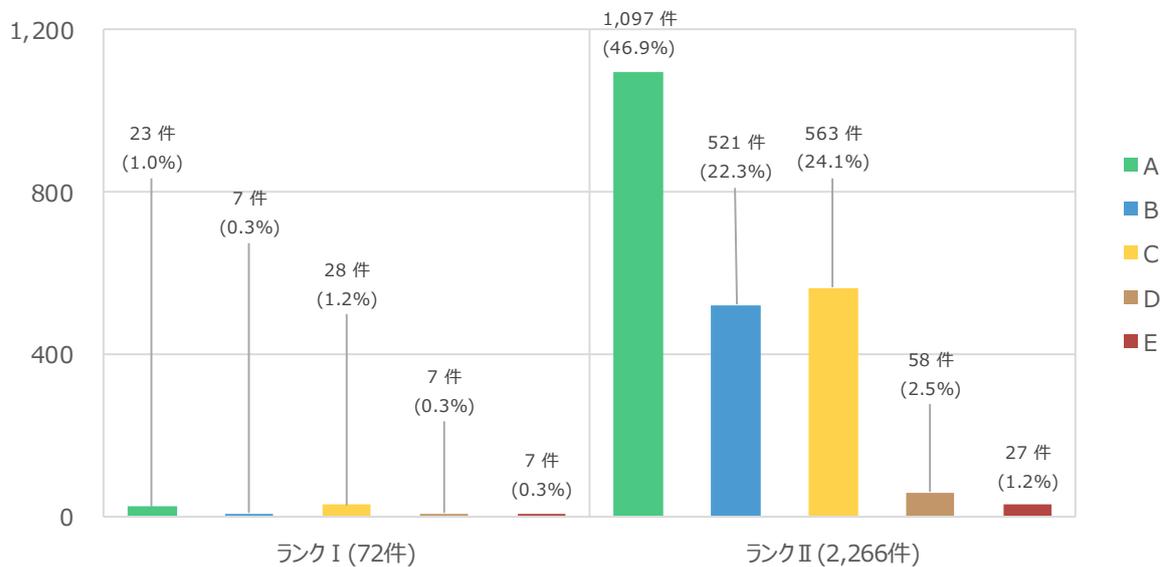


- 建築物の周囲に対する危険度のランク(I)
- 建築物の周囲に対する危険度のランク(II)

○建築物の周囲に対する危険度のランク

ランク	評定内容
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・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・車両に危険を及ぼす可能性がある

○令和4年度 各ランク別の建物の周囲に対する危険度ランク



3 山陽小野田市空家等対策計画（第1期）の検証

(1) 計画の概要

本市では、空家法に基づき、平成30年(2018年)10月に第1期計画を策定し、様々な取組を進めてきました。

<計画期間>

平成30年(2018年)10月から令和6年(2023年)3月まで

<基本方針>

第1期計画では、空き家の状態に応じた対策を実施するとともに、活用が容易な空家等の状態に移行することを基本方針に掲げ、取組を推進してきました。

(2) 第1期計画の主な取組

①空き家全般に対する取組

ア 固定資産税・都市計画税納税通知書に空き家対策のお知らせを同封

空き家の未然防止や適切な管理・活用を促すため、固定資産税・都市計画税納税通知書に、支援制度や相談窓口などを掲載した啓発チラシを同封しました。

○発送件数 令和2年度(2020年度) 26,576件

令和3年度(2021年度) 26,525件

令和4年度(2022年度) 26,566件

イ 空き家セミナーの開催

空き家の発生抑制、適正管理等に関する普及啓発を目的に「空き家セミナー・個別相談会を開催しました。

○開催実績 平成30年度(2018年度) 開催回数 1回 参加者数 11組

令和元年度(2019年度) 開催回数 2回 参加者数 25組

令和2年度(2020年度) 開催回数 1回 参加者数 29組

令和3年度(2021年度) 開催回数 1回 参加者数 15組

令和4年度(2022年度) 開催回数 2回 参加者数 28組

②管理不適切空家等に対する取組

ア 管理不適切空家等に対する助言・指導の実施

管理不適切空家等の所有者に対して、空家法第12条(改正前)の規定に基づく、適正管理の依頼を文書等で行い、所有者自らによる改善を促しました。

○善処文書送付等件数 平成30年度(2018年度) 39件

令和元年度(2019年度) 53件

令和2年度(2020年度) 93件

令和3年度(2021年度) 54件

令和4年度(2022年度) 66件

イ 老朽危険空家等除却促進事業の創設

平成31年(2019年)4月1日から老朽化により倒壊等のおそれのある空き家の除却を促進し、地域の住環境の向上を図るため、老朽危険空家等除却促進事業を開始しました。

○補助件数	令和元年度(2019年度)	3件	補助金交付額	1,340,000円
	令和2年度(2020年度)	4件	補助金交付額	1,823,000円
	令和3年度(2021年度)	6件	補助金交付額	2,500,000円
	令和4年度(2022年度)	8件	補助金交付額	3,762,000円

③特定空家等に対する取組

ア 認定件数

令和2年度(2020年度) 3件

令和3年度(2021年度) 2件

令和4年度(2022年度) 1件

イ 解決件数

令和2年度(2020年度) 1件(所有者による除却)

令和4年度(2022年度) 2件(所有者による除却及び略式代執行による除却)

ウ 略式代執行の実施

所有者不存在で倒壊の恐れのある特定空家等に対し、地域住民や歩行者等の安全を確保するため略式代執行による除却を実施しました。

○件数等	令和4年度(2022年度)	1件	工事請負費	15,521,000円
			家財道具撤去	1,012,000円
			計	16,533,000円

代執行前



代執行後



④活用可能な空き家に対する取組

ア 空き家バンク事業の創設

令和2年(2020年)12月25日から空き家の抑制、定住促進によるまちの活性化を図ることを目的に空き家バンク事業を開始しました。

○登録件数	令和2年度(2020年度)	1件
	令和3年度(2021年度)	11件
	令和4年度(2022年度)	15件
○成約件数	令和2年度(2020年度)	0件
	令和3年度(2021年度)	4件
	令和4年度(2022年度)	8件

イ 空き家利活用改修補助金

令和3年(2021年)9月16日から空き家の利活用の促進及び住環境の向上を図ることを目的に空き家利活用改修補助金を開始しました。

○補助件数	令和3年度(2021年度)	1件	補助金交付額	1,000,000円
	令和4年度(2022年度)	1件	補助金交付額	454,000円

ウ 空き家家財道具等処分費補助金

令和4年(2022年)4月1日から空き家の利活用の促進及び住環境の向上を図ることを目的に空き家家財道具等処分費補助金を開始しました。

○補助件数	令和4年度(2022年度)	3件	補助金交付額	160,000円
-------	---------------	----	--------	----------

(3) 成果指標の達成状況

①成果目標の達成状況

第1期計画にて掲げた指標は以下の2つです。

○指標1 管理不適切空家等率 7.49%以下

空家等実態調査による空家等総数におけるD・Eランクの空家等の割合

※Dランク・・・建築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状態

※Eランク・・・建築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状態

○指標2 活用容易空家等率 30.62%以上

空家等実態調査による空家等総数におけるA・Bランクの空家等の割合

※Aランク・・・目立った損傷は認められない状態

※Bランク・・・部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない状態

表1のとおり2つの指標ともに目標を達成していますが、表2のとおり管理不適切空家等（D・Eランク）が減少したこと及び状態が改善し活用容易空家等（A・Bランク）へ移行したためではなく、空家等の総数が大幅に増加し、そのほとんどが活用容易空家等であったためであり、本市の空家等対策の成果とはいえない状況です。

第2期計画では、大幅に増加した活用可能なA・Bランクの空家等に対する施策に重点的に取り組む必要があると考えます。

表1

成果指標	基準 平成29年度 (2017年度)	結果 令和4年度 (2022年度)	目標	達成 状況
指標1 管理不適切空家等率	7.88%	4.23%	7.49%以下	○
指標2 活用容易空家等率	30.10%	70.49%	30.62%以上	○

表2

	平成29年度 (2017年度) A	令和4年度 (2022年度) B	増減 B-A
空家等総数（調査可）	1,269戸	2,338戸	1,069戸
不良度判定別空家等数			
Aランク	106戸	1,120戸	1,014戸
Bランク	276戸	528戸	252戸
Cランク	787戸	591戸	△196戸
Dランク	70戸	65戸	△5戸
Eランク	30戸	34戸	4戸
指標1 管理不適切空家等率 (Dランク+Eランク)÷空家等総数	7.88%	4.23%	△3.65
指標2 活用容易空家等率 (Aランク+Bランク)÷空家等総数	30.10%	70.49%	40.39

第3章 空家等対策に対する課題

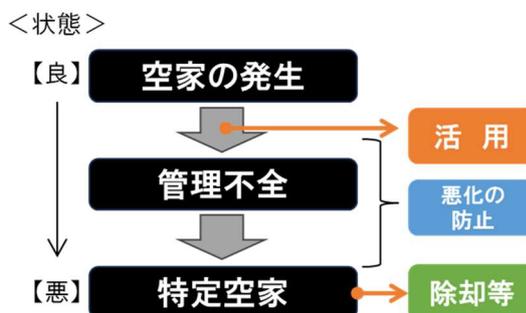
1 空家等対策を進めていく上での課題の整理

空き家は、所有者の責任において、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正に管理することが原則ですが、一部の空き家については、所有者による適正な管理がなされておらず、地域住民の生活環境や地域のまちづくりに対し、悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、実態調査の結果、空家等の総数が大幅に増加し、そのほとんどが活用可能なA・Bランクであり、活用を促進する取組を早急に行う必要があります。

空き家については、人口の減少や住宅ストックの増加等により、今後も増加する見込みであることから、計画の検討に当たっては、改正された空家法の方向性を踏まえ、課題を、

- (1) 活用拡大
 - (2) 管理の確保
 - (3) 特定空家の除却
- に分類して、整理します。



(1) 空き家の活用拡大に関する課題

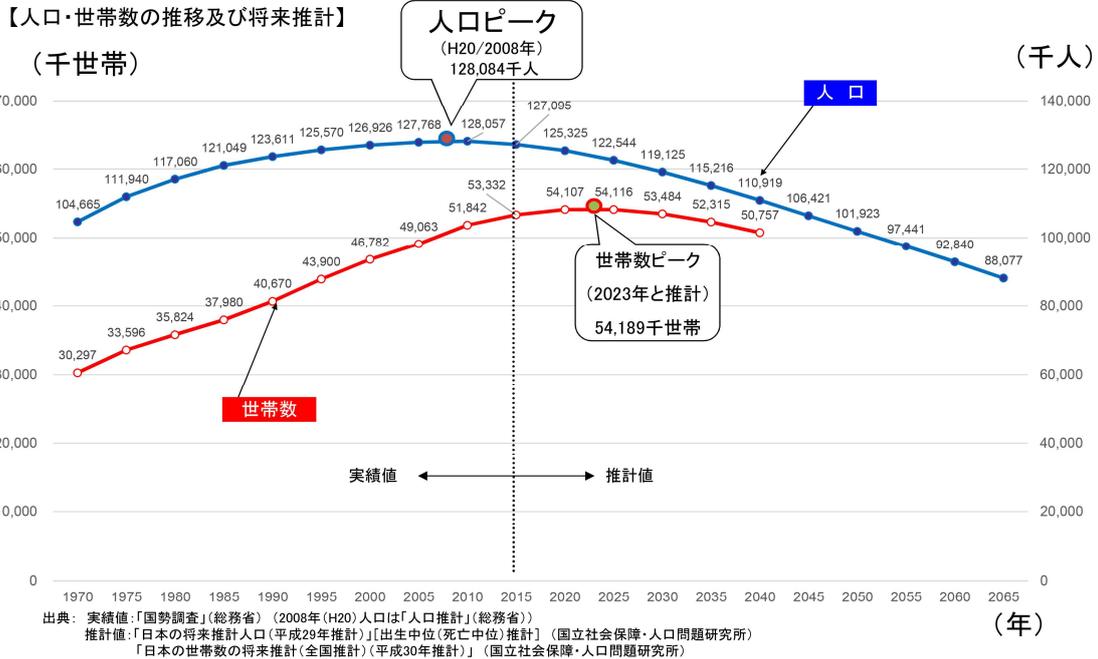
空き家を地域資源と考え、適正に管理や改修を行い、住宅としてだけでなく、地域の人口や活力の増加、地域の魅力や特色の発信場所としても活用する取組が必要です。

活用可能なA・Bランクの空き家が大幅に増加した本市においては早急に取り組むべき課題であり、管理不全空家の発生を抑制するためにも重点的に取り組むべき課題です。

- ・空き家の所有者や利用者のニーズにこたえる流通モデルを構築する必要があります。
- ・空き家バンクの県外所有者への更なるPRや市内の空き家所有者に空き家バンクへの登録を促す取組など、空き家を受け皿とした移住施策が必要です。
- ・空き家や空き地を活用すると同時に、狭あい道路を解消するなど、地域の住環境の向上に資する取組が必要です。
- ・生活のもっとも根幹的な基盤を形成している地域コミュニティによる主体的な取組が空き家の活用において有効であると考えられるため、その取組を支援する必要があります。

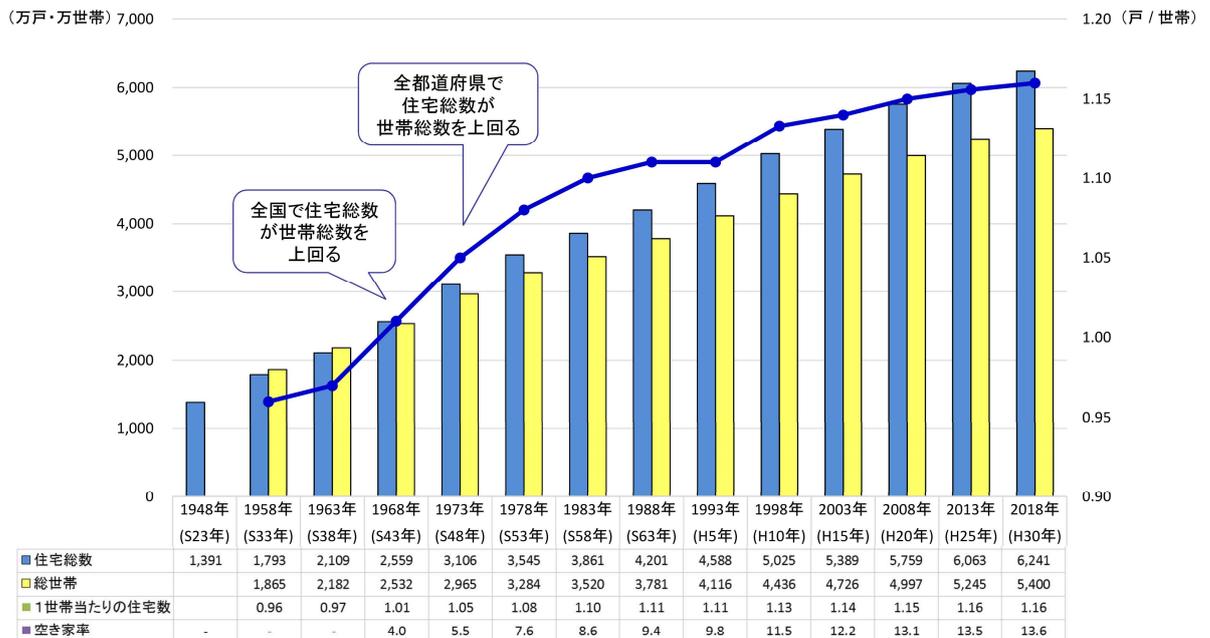
我が国の人口・世帯数の推移・将来推計

- 我が国の人口は平成20年(2008年)頃をピークに減少
- 世帯数は2015年まで増加を続けているものの、2023年以降、世帯は減少に転じる(推計)



住宅ストック数と世帯数の推移

- 住宅ストック数(約6,240万戸)は、総世帯(約5,400万世帯)に対し約16%多く、量的には充足(2018年時点)

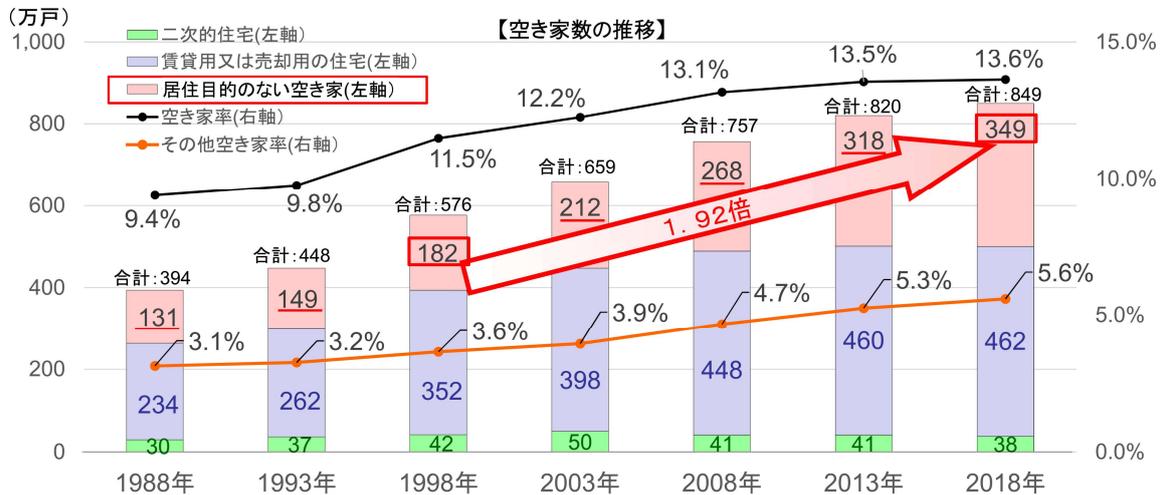


(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯と住宅以外の建物に居住(2018年=約39万世帯)を含む。

出典:総務省「住宅・土地統計調査」

空き家の現状－空き家数の推移

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「**居住目的のない空き家**」（349万戸）がこの20年で約**1.92倍**に増加。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまたま宿泊する人がいる住宅）

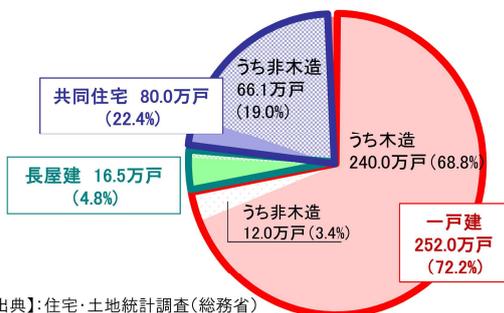
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

居住目的のない空き家：上記の他に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

居住目的のない空き家の現状

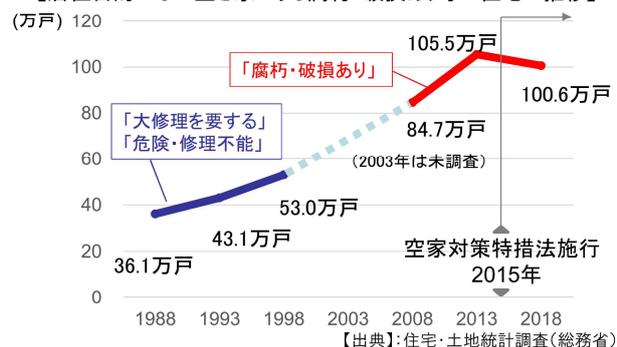
- 「居住目的のない空き家」（349万戸）の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建（木造）」（240万戸）が最も多くなっている。349万戸のうち、「**腐朽・破損あり**」のものも約**101万戸**あるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前（新耐震基準以前）に建設されたもの**。

【居住目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【居住目的のない空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の建設時期（空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065）】



【出典】令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

(2) 空き家の管理の確保に関する課題

適正管理されない空き家の増加は、地域コミュニティの活力低下だけでなく、周辺地域の防犯性にも悪影響を与え、住環境の悪化にもつながるため、地域とともに取り組む制度を構築し、特定空家化を未然に防止する必要があります。

- ・ 空き家所有者等は遠方に居住していることが多く、適正管理に対する負担が大きいことや、周辺への影響を身近に感じられず放置してしまう場合もあるため、適正管理に対する意識啓発、注意喚起が重要です。
- ・ 自主改善の必要性を認識していても、経済的事情や相続問題等により進まない場合もあるため、所有者等へ自主改善を促す支援も求められます。
- ・ 年齢や体力面、遠方に居住しているなどの理由から、十分に管理できていない状況があることから、本人に代わって定期的に点検・連絡・管理できる取組の構築が必要です。
- ・ 単身高齢世帯が増加の傾向にあり、相続前に、施設等入所により空き家となる傾向が非常に高くなっています。所有者が今後どう管理していくかを家族に伝えないまま施設等に入所しその後相続が発生すると、相続登記がされない場合や相続放棄されることもあることから、空き家となる前に、日ごろから後々の土地建物の利用方法について家族等で話し合っておくことが重要です。
- ・ 管理不全空家等への対応を迅速かつ適切に実施するため、空き家の実態を把握し、調査結果や市民からの情報等を集約したデータベースの整備が必要です。
- ・ 法改正を受けた相続・登記等に関する制度の周知啓発が必要です。
- ・ 管理不全空家等を解体しても接道規制があり、建築物を建てることができないため、解体が進まないという現状があり、そのような土地の活用についての支援が必要です。

(3) 特定空家の除却等に関する課題

経年による著しい劣化や腐朽が進行し、屋根や外壁が損傷し、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空き家については、甚大な被害が発生する可能性が懸念され、解決には時間と費用がかかります。

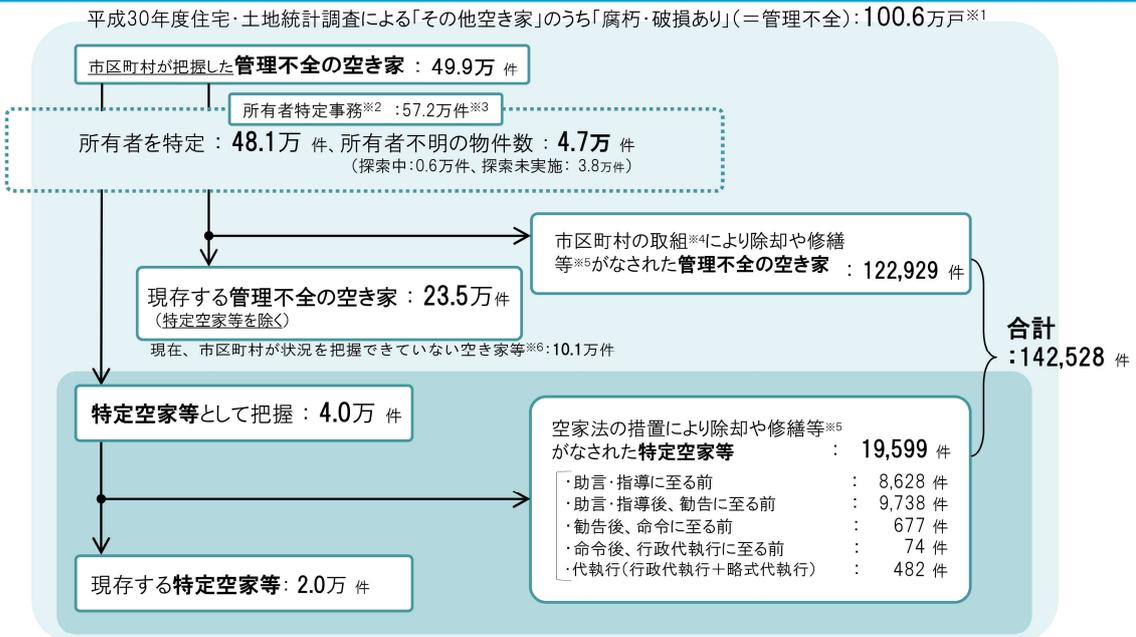
- ・ 住宅が密集した地域にある特定空家等については、災害時における被害が近隣におよぶことが懸念されるため、早急に解決する必要があります。
- ・ このまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等に対し、所有者に解体を促すとともに、空家法に基づく措置を適切に実施する必要があります。
- ・ 市の財政的負担が大きくなるため、行政代執行に要した費用については、所有者に請求し、所有者が支払いに応じない場合は、国税滞納処分の例により確実に徴収する必

要があります。略式代執行の場合は、財産管理制度等を活用し、できる限り市の負担を減らす必要があります。

- ・ 空き家の所有者が不明である場合や、所有者が複数である場合など、空き家の管理責任者が明確でない場合が多く、特定までに時間を要します。

市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

令和4年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)



※1)平成30年度住宅・土地統計調査(平成30年10月1日時点)による統計値。

※2)空家法第10条に基づく空家等の所有者等に関する情報の利用等。

※3)市区町村内の全ての空き家や通報があった全ての空き家について探索をしている市区町村があるため、結果として適切に管理が行われていた空き家を含む。

※4)空家法第12条に基づく助言等、空家条例に基づく助言・指導や勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への補助。

※5)除却以外に修繕、繁茂した助木の伐採、改修による利活用、適切な管理等を含む。

※6)軽微な管理不全のため市区町村がその後のフォローを行っていないものや、所有者等が市区町村の取組によらず、自ら除却や修繕等^{※5}を行ったもの等。

第4章 空家等対策に関する基本方針等

1 基本方針

空家法の改正の方向性である空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却」に沿った以下の基本方針のもと、空き家は個人の財産であり、本来はその所有者の責任において、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正に管理することが原則ですが、市民、各種団体、市等がそれぞれが持つノウハウ、資源、ネットワークを持ち寄り課題解決のために、対等な立場で協力して、共に働くことで、「未来の山陽小野田市」のための新しい価値を創出する、協創によるまちづくりの考え方にに基づき、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

(1) 空き家の活用拡大

活用されない空き家の増加は、地域コミュニティの活力低下だけでなく、周辺地域の防犯性にも悪影響を与え、住環境の悪化にもつながります。

利用可能な空き家を地域の有効な資源と捉え、空き家の実態調査や実態把握を行い、空き家の活用に関する情報共有の場づくりなど、地域の実情に応じ、暮らしに必要な機能を確保するための空き家の活用を促進します。中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の分布や活用の状況等からみて、空家等の活用が必要と認める区域については空家等活用促進区域として設定します。

所有者が住宅の将来の運用について早期に意識し、管理不全空家となる前に住宅流通に乗せ、次世代に引き継ぐことが効果的であることから、住宅の所有者に対し「住まいの終活」の重要性について周知を図っていきます。

また、空き家バンク等を通じた情報発信や相談対応により、空き家を受け皿とした移住施策を推進します。

(2) 空き家の管理の確保

一部の空き家については所有者による適切な管理がなされておらず、建物の老朽化や草木の繁茂、ごみの放置などにより、住環境の悪化をもたらしています。

所有者の意識と理解の向上を図るため、適正管理のお知らせの配布や固定資産税等納税通知書に空家等対策のお知らせを同封する等、これまでの周知・啓発活動を継続します。

適切に管理されていない空き家については、空家等実態調査結果をデータベース化し、随時更新することにより、空き家対策に活用し、施策の展開を図るとともに、危険性の高い管理不全空家等については、空家法に基づく適切な措置を検討するほか、補助金等の交付により解体撤去を促進します。

(3) 特定空家の除却等

安全・安心なまちづくりを推進するため、経年による著しい劣化や腐朽が進行し、屋根

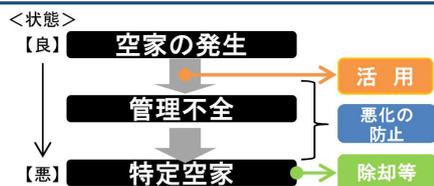
や外壁が損傷し、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空き家については、空家法に基づく特定空家等への措置を検討します。所有者等や相続人不存在（相続人全員が相続放棄等）の特定空家等については、財産管理人制度の活用等の取組を検討します。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

第5章 空家等対策に関する具体的な取組

○本文中の標記

【新規】・・・本計画より新たに実施する取組

【拡充】・・・前計画より内容を拡充して実施する取組

【継続】・・・前計画より継続して実施する取組

1 空き家の活用拡大に関する具体的な取組

(1) 空き家所有者活用意向調査【新規】

空家等実態調査の結果、活用可能と判定された空家等（A・Bランク）の所有者に対し、空き家の活用に関する意向調査を実施し、所有者の実情等を把握します。意向調査において活用の意向があると回答した所有者については、空き家バンクへの登録を促すとともに同意が得られた所有者の情報について、民間業者へ提供する仕組みを構築し、空き家の市場への流通を促進します。

(2) 空家等管理活用支援法人と連携した取組の検討【新規】

地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人(特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人をいう。以下同じ。)等の民間団体と連携することが有効と考えられることから、空家法第23条第1項に基づき、こうした民間団体を空家等管理活用支援法人として、指定することを検討します。

空家等管理活用支援法人



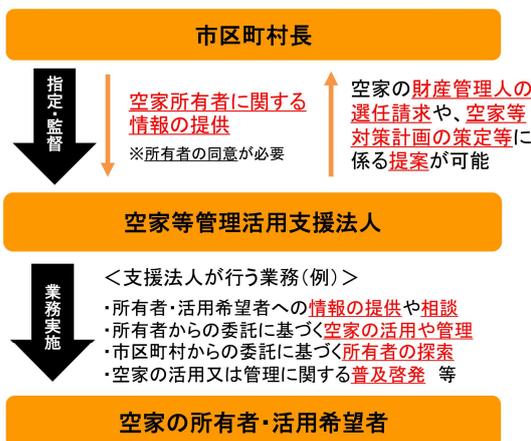
背景・必要性

- 所有者が空家の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない。
- 多くの市区町村では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➡ 空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備する必要。

改正概要（空家等管理活用支援法人の指定）

【改正法第23条～第28条】

- 市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定。



指定対象となり得る法人の取組例

●事例1：所有者の相談に応じ、空家の活用を行っている例

- ・空家の所有者と活用希望者をマッチングして、空家活用を推進。
- ・多様な分野の行政・民間主体と連携して、空家活用を促すまちづくりの協議会を開催。



築50年以上の空家をシェアハウスにした例

●事例2：所有者の相談に応じ、空家の管理等を行っている例

- ・自治体と協定を締結し、空家所有者・活用希望者の相談窓口を設置。
- ・所有者から委託を受けて空家の定期的な見回り等を実施。
- ・司法書士等の専門家や不動産事業者等と連携して所有者の相談に対応し、必要に応じて、不動産事業者等を紹介。



見回り時の目視点検の様子

(3) 空き家を活用した地域住民の活動・交流拠点づくりへの支援【新規】

空き家を活用した地域住民の活動・交流拠点づくりは、空き家の有効活用及び地域コミュニティの再生・活性化の双方の観点から有効であると考えられるため、本市において形成が進められている地域運営組織において空き家対策を課題として解決に取り組む組織への支援策について検討します。

(4) 住まいの「エンディングノート」の作成【新規】

管理不全な空き家の発生を未然に防ぐため、所有者やその家族が住宅の将来の運用について早期に意識し、管理不全空家になる前に住宅流通に乗せ、次世代に引き継ぐことが効果的であることから、住まいの「エンディングノート」を作成し、住宅の所有者に対し「住まいの終活」の重要性や、家族内の意識共有について周知を図ります。

(5) 空家等活用促進区域の設定【新規】

「にぎわいの再創出」のため空家等の活用を重点的に図る必要があると認められるAスクエア周辺（旧セメント町商店街周辺）を空家法第7条第3項に規定される空家等活用促進区域に設定し（P.26「空家等活用促進区域図」参照）、空家法第7条第4項に規定される空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針を次のとおり定めます。

また、他の地域においても重点的に空家等の活用を図る必要があると認められるエリアについては、促進区域の設定を検討します。検討にあたっては都市計画部門と協議し、区域の安全確保に影響がないよう慎重に審議するとともに山陽小野田市空家等対策協議会に意見を求めます。

なお、空家等活用促進区域内では、市長は、空家等の所有者等に対し、空家等活用促進指針に定められた空家等を誘導すべき用途に供するために必要な措置を講じることを要請することができる（法第16条第1項）ほか、特定行政庁との協議等を経て、建築基準法上の接道規制や用途規制の合理化を図ることができると規定されています。空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針は、地域のまちづくり等にも大きく関わるものであるため、これらを定める際は、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住の推進、福祉増進等の政策課題に対応する市商工労働課、シティセールス課等と連携して取り組むとともに促進区域内の空家等を対象とした新たな補助制度の創設を検討します。

○空家等活用促進指針

(1) 空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

Aスクエア周辺（旧セメント町商店街周辺）は、明治14年（1881年）に民間初のセメント製造会社、小野田セメント株式会社（現在の太平洋セメント株式会社）が設立されて以降、工場の門前町として形成、発展してきた地区である。かつては市役所がおかれ、銀行や多くの商店が立ち並び、名実ともに小野田の中心市街地であったが、市役所の移転、大型ショッピングセンターの開業、幹線道路沿道への大型店舗出店に伴い、平成に入ってから商店街の機能は失われた。近年では、一部で住宅への建替えが進む一方、昭和に建てられた木造店舗兼住宅も空き店舗となって多く残されている。第二次山陽小野田市総合計画においても、本地区は商業集積拠点として位置づけられており、令和6年度の商工センター跡地へのAスクエアの開設を契機に、にぎわいを醸成するため空き家、空き店舗を活用した飲食店舗等、地域コミュニティの活動拠点施設等地域の活性化の用に供する施設への用途変更や建替え等を促すこととする。

(2) 活用することが必要な空家等の種類

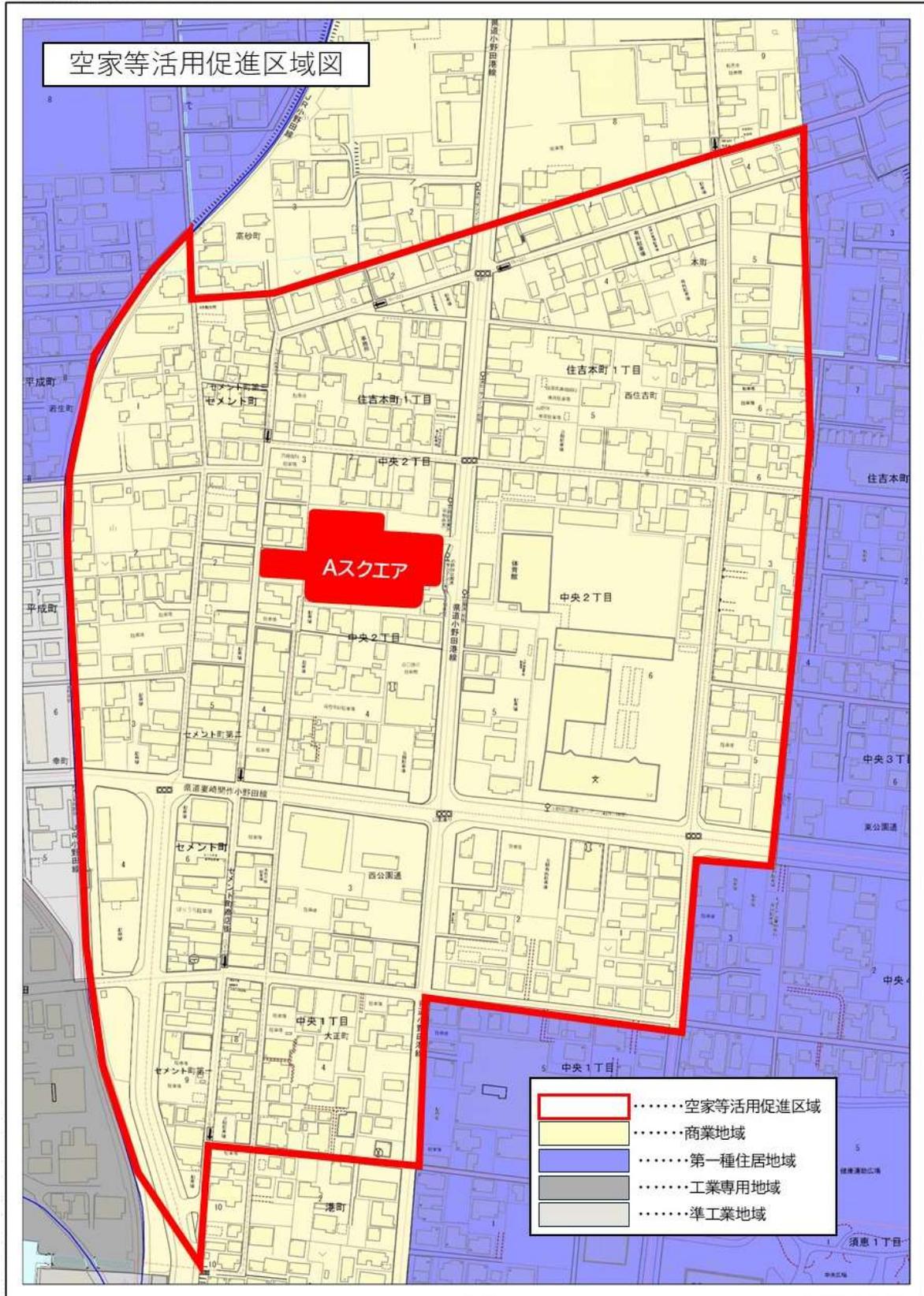
全ての空家等

(3) 誘導用途

店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの又は事務所（地域の活性化の用に供する施設等に限る。）

(4) その他

区域内においては、市広報やホームページ等による各種の情報発信等や市空き家流通促進プラットフォームと連携した相談対応を通じた空家等の活用の促進に関する情報提供を重点的に行うことにより、空家等の誘導用途としての活用を要請・あつせんすることとする。



空家等活用促進区域(その1)

背景・必要性

- 中心市街地や地域再生拠点など、**地域の拠点となるエリアに空家が集積**すると、当該**地域の本来の機能を低下させるおそれ**。
- また、古い空家を活用する上で、**建築基準法等の規制がネック**になっているケースもある。
- ➡ 市区町村が**重点的に空家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進**する必要。

空家の一定の地域への集中状況 (N=969)



改正概要① (空家等活用促進区域の指定)

【改正法第7条第3項、第4項】

- 市区町村は、**中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち**、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の**空家の活用指針**とともに「**空家等対策計画**」に定め、**規制の合理化等の措置**を講じることができる。
- 区域内では、**活用指針に合った空家活用**を市区町村長から**所有者に要請**することが可能(要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあつせん等を行うよう努める)。**【改正法第16条第1項、第2項】**

【空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域】 【改正法第7条第3項第1号～第5号】

- ・ **中心市街地** (中心市街地の活性化に関する法律第2条)
例: 空家等を商店街の店舗として活用することにより、中心市街地がエリアとして有する商業機能・都市機能の向上を図る。
- ・ **地域再生拠点** (地域再生法第5条第4項第8号)
例: 空家等を移住者用交流施設として活用することにより、移住ニーズに対応し、生活サービスの維持・確保等を図る。
- ・ **地域住宅団地再生区域** (地域再生法第5条第4項第11号)
例: 空家等をスタートアップ企業によるオフィス使用や、ネット通販の配送拠点として活用することにより、地域コミュニティの維持を図る。
- ・ **歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域** (地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項)
例: 空家等を周囲の景観と調和する形で観光施設として活用することにより、観光振興や、歴史的風致の維持を向上を図る。
- ・ 上記のほか、市区町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として**省令で定める区域**

空家等活用促進区域(その2)

改正概要② (空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等)

- 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項】

<現行>

建築物の敷地は、**幅員4m以上の道路**に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「**敷地特例適用要件**」※2に適合する空家は、前面の道が**幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参照して、活用指針に規定。

「燃えにくい構造の建築物とすること」、「一定規模以下の住宅など多数の避難者が発生するおそれが少ない建築物であること」等を検討中。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項】

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の種類に制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「**用途特例適用要件**」※4に**適合する用途への変更が容易**に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例) 第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計法関係>

<現行>

【改正法第7条第8項、第18条第1項】

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と協議。

(6) 空家相談体制の整備【新規】

空き家に関する相談対応について、不動産、建築、法律等の専門家団体と協定を締結し、多岐にわたる知識が必要な空き家の相談にワンストップで対応し、専門的な見地から所有者等にアドバイスを行う「山陽小野田市空き家流通促進プラットフォーム」を令和6年4月1日より開始しました。

4/1
スタート



無料

専門家が相談内容に合ったプラン **無料** をご提案！

空き家流通促進プラットフォーム

がお悩み解決！

山陽小野田
市内にある



空
き
家

売りたい

貸したい

リフォーム
したい

そもそも
どうしたら
いいの？

プラットフォームのしくみ



建築

【建築士】
建物に関すること

ステップ 1

↓

空き家所有者

↑

ステップ 3

ステップ 2

↑

プラットフォーム
受付窓口
山陽小野田市

↓

ステップ 1

法律

【司法書士】
相続に関すること

不動産

【宅地建物取引士】
空き家の売買契約、賃貸等に関すること

土地家屋

【土地家屋調査士】
土地や建物の登記に関すること

ステップ 1 相談する

ステップ 2 提案を受ける
※プランの提案までは無料です。

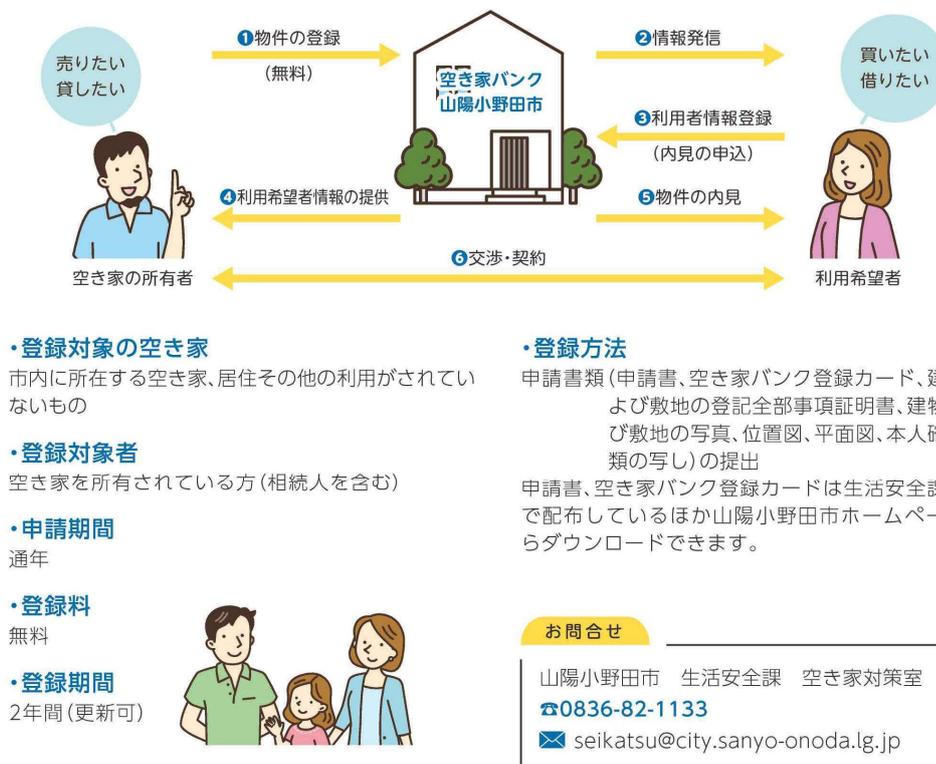
ステップ 3 やってみる

詳しくは裏面へ

(7) 山陽小野田市空き家バンク制度の推進【継続】

空き家バンク制度の利用を推進し、所有者と利用希望者のマッチングを支援することにより、移住・定住を促進します。

また、空家バンクを通じて空き家を購入した者等に対し、空き家利活用改修補助金を交付します。



2 空き家の管理の確保に関する具体的な取組

(1) 空家法に基づく管理不全空家等への措置【新規】

①指導(空家法第13条第1項)

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のある管理不全空家等と認めた場合は、「**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**」(以下「ガイドライン」という。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等になることを防止するために必要な措置を講ずるよう、所有者等に対し指導を行います。指導は書面を原則とし、指導する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

②勧告(空家法第13条第2項)

指導を行っても必要な改善が見られない場合で、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大きいと認めたときは、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置を講ずるよう、当該指導をした者に対し勧告を行います。

なお、勧告の対象となった土地については、地方税法の規定に基づき、住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例措置（住宅用地特例）の対象から除外されます。

③所有者等による解体・除却の促進に向けた取組

空き家の除却は、所有者等の責任においてなされるべきものであるという原則のもと市民の安全な生活環境を確保するため、危険性の高い管理不全空家等については、行政の支援により除却を促進します。

（２）空家等管理システムの活用【新規】

今後も増加することが予想される空家等対策の推進のため、令和５年度に導入した地図情報と連動した空家等の情報、対応履歴及び行政措置の記録等を一元管理するシステムを活用し、調査結果や市民からの情報等を集約したデータベースの整備・管理・更新を行うとともに、管理不適切空家への対応を迅速かつ適切に実施します。

（３）関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施【新規】

未相続や未登記の問題は、令和３年（２０２１年）４月に実施された民法や不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の成立によって、今後、一定の改善が期待されますが、まだこのような法改正等があったことについて、市民には周知が進んでいないため、市民への周知啓発を図ります。

（４）空き家セミナーの開催【継続】

空き家の適正管理等に関する普及啓発を目的に「空き家セミナー・個別相談会」を開催します。

（５）固定資産税の納税通知を活用した情報発信【継続】

固定資産税の納税通知を活用し、空家等の適正管理を促すためのお願いや、様々な情報を発信することで、市内はもとより市外の建物所有者に向けて啓発を行います。

管理指針、管理不全空家等

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

＜状態＞

良

↓

悪



＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告
特定空家…指導・勧告・命令・代執行

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
 - ➔ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例(※)**を解除。

【改正法第13条、【附則第5条(地方税法第349条の3の2)】

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額
一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

所有者把握の円滑化 【改正法第10条第3項】

市区町村が**空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる旨を明確化**

管理不全建物管理人の選任 【改正法第14条】

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3.で説明)

固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合、
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空家対策上の措置

- 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

＜特定空家等(※1)に対する措置＞

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



特定空家等に対する措置実績

特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

【(※1)特定空家等】…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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

＜管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)＞

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



【(※2)管理不全空家等】…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のある空家等

指導対象: 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おそれのある状態
勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きい

3 特定空家の除却等に関する具体的な取組

(1) 空家法に基づく特定空家等に対する措置【拡充】

①特定空家等に該当するかの判断

管理不全空家等の所有者に改善を促したにもかかわらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果、危険度、切迫性が極めて高いと思われる空き家については、所有者に適正管理を継続して依頼するとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断は、国土交通省が定めるガイドラインにおける特定空家等の判断基準等をもとに山陽小野田市空家等対策協議会に意見を求め、公共の利益の確保の観点から、所有者の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合、危険度の切迫性などを総合的に判断し、市長が決定します。

②助言・指導（空家法第22条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう、所有者に助言・指導を行います。助言・指導は書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

③勧告（空家法第22条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、猶予期限を定めて所有者に、助言・指導の内容を講ずるように勧告を行います。猶予期限は、措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。

なお、勧告の対象となった土地については、地方税法の規定に基づき、住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例措置（住宅用地特例）の対象から除外されます。

④命令（空家法第22条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めるときは、所有者に相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命令を行います。

⑤行政代執行（空家法第22条第9項）

命令の措置が履行されないとき、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場合に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

⑥略式代執行（空家法第22条第10項）

必要な措置を命令しようとする場合で、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下「命令対象者」という。）を確知できないときに、当該命令対象者の負担において、命令の措置を所有者の代わりに行います。

⑦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、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹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必要があると認める場合で、命令等の事前手続を経るいとまが

ないときに、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、必要な措置を所有者の代わりに行います。

特定空家の除却

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」等も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、特定空家等への措置をより円滑にできるようになることが必要。

改正概要

状態の把握

- 【改正法第9条第2項】
- <改正前>
・市区町村長には、特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家の管理状況等の把握が困難な場合がある。
- <改正後>
・市区町村長に、特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となる。

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

(崩落しかけた屋根)

- 【改正法第22条第11項】
- <現行>
・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。
- <改正後>
・緊急時において除却等が必要な特定空家に対して命令等※の手続きを経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる。



【※命令等】…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

- 【改正法第22条第12項】
- <現行>
・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能。
・他方、略式代執行(所有者不明時の代執行)の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。
- <改正後>
・略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分法の例により、強制的な費用徴収を可能に。

(国税滞納処分法の例)

納税の告知(国税通則法 § 36①)
督促(同法 § 37①)
財産の差押え(国税徴収法 § 47~)
差押財産の公売等により換価(同法 § 89~)

(2) 財産管理制度の活用【新規】

市町村長は、空家法第14条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能であることから、特定空家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合には、財産管理人の選任を請求することについて検討し、特定空家等の解消を図っていきます。

具体的には、

- ・ 空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合
→ 不在者財産管理制度
- ・ 相続人があることが明らかでない場合
→ 相続財産清算制度
- ・ 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
→ 所有者不明建物管理制度
- ・ 所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合
→ 管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度

に基づく財産管理人の選任を請求することが想定されます。

また、相続人があることが明らかでない場合など、空家等の放置が進み、将来的に管理不全空家等や特定空家等になることが見込まれる空家等がある場合には、早期に財産管理人の選任を請求し、特定空家等の発生を未然に防止することについても検討します。

財産管理人による空家の管理・処分

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家等】【改正法第14条】

<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、**利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる**制度が定められている(財産管理制度)。

<改正後>

・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、**空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能**。

【財産管理人選任の申立てイメージ】



- | | |
|---|---|
| ●所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 | ⇒ 不在者財産管理制度 (民法第25条)
【改正法第14条第1項】 |
| ●相続人のあることが明らかでない場合 | ⇒ 相続財産清算制度 (民法第952条)
【改正法第14条第1項】 |
| ●所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 | ⇒ 所有者不明建物管理制度 (民法第264条の8)
【改正法第14条第2項】 |
| ●所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 | ⇒ 管理不全土地・建物管理制度 (民法第264条の9、264条の14)
【改正法第14条第3項】 |

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する(所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求することが可能(所有者不明土地法第42条第2項))

4 その他

(1) 空き家対策総合支援事業補助金の活用【新規】

国が空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組に支援する空き家対策総合支援事業の活用を検討し、財源の確保に努めます。

空き家対策総合支援事業

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

事業内容

- <空き家対策基本事業>**
- 空き家の**活用**(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る)
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
 - 空き家の**除却**
【補助率:市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】
 - ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等によりやむを得ず行う除却に係る補助率:国1/2)
 - ② 不良住宅の除却
 - ③ 雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた若しくは見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却
 - ④ 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)
 - 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
 - 空き家を除却した後の**土地の整備**
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
 - 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**【補助率:市区町村が実施 国1/2】
 - 空き家の**所有者の特定**【補助率:市区町村が実施 国1/2】
- <空き家対策附帯事業>**【補助率:市区町村が実施 国1/2】
- 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
 - ① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
 - ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
 - ③ 財産管理制度^{※1}の活用に伴い発生する予納金
- ※1 民法に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度
- <空き家対策関連事業>**【補助率:各事業による】
- 基本事業とあわせて実施する以下の事業
 - ・住宅・建築物耐震改修事業 ・住宅市街地総合整備事業 ・街なみ環境整備事業
 - ・狭い道路整備等促進事業 ・小規模住宅地区改良事業 ・地域優良賃貸住宅整備事業
 - ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業^{※2}
- ※2 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市区町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助対象限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- <空き家対策促進事業>**【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

<空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

① 調査検討等支援事業

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討[※]やその普及・広報等[※]への支援【補助率:定額(国)】

1. 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	2. 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した空き家の活用等
--	---------------------------------------	--

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

② 改修工事等支援事業

創意工夫をこらしたモデル性の高い[※]空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率:活用 国1/3、除却 国2/5、除却とあわせて行う土地の整備 国1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施 [※]	市区町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市区町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5

※ 市町村による補助制度の整備が必要

モデル事業	NPO・民間事業者等が実施
調査検討等	定額(国)
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5

第6章 計画の検証と見直し

1 計画の評価検証と見直し

空き家は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空き家対策は、短期的な取組と併せて、中長期的な視点から取組を継続・発展させていくことが重要となります。そのため、本計画の進行について定期的に山陽小野田市空家等対策協議会に報告し、検証を行い必要に応じて計画の見直しを行います。

また、期間中に社会情勢の変化や、法改正などが生じた場合も、必要に応じて計画の見直しを実施します。

2 検証のための指標の設定

第1期計画においては成果指標を設定していましたが、空家等については、今後も増加することが予想され、成果が表れにくいことから、本計画においては、空家等対策の取り組み状況を明確化するため、以下のとおり主な活動指標を設定することとします。

(1) 空き家の活用拡大に関する指標

指標	基準 (R4)	目標 (R10)
空き家所有者活用意向調査件数	0件	2,000件
空き家バンク登録件数(累計)	27件	90件

(2) 空き家の管理の確保に関する指標

指標	基準 (R4)	目標 (R10)
住まいのエンディングノートの作成	未作成	作成
空き家セミナーの開催	年2回	年2回 (累計12回)
老朽危険空家等除却促進事業件数 (累計)	21件	110件
空家法に基づく管理不全空家等への措置	0回	30回

(3) 特定空家等の除却等に関する指標

指標	基準 (R5)	目標 (R10)
特定空家等の解決数（累計）	3戸	6戸

第7章 空家等対策の実施体制と役割

1 推進体制の整備

空き家対策に関する総合的な所管及び相談窓口は、生活安全課空き家対策室となりますが、庁内で横断的に空き家の情報を共有するとともに、必要な場合は、関係課で対応及び措置について協議を行い、庁内の連携を強化し、空き家対策に取り組みます。庁内の空き家対策に関連する主な業務の所管課は、次の表のとおりです。

分野	窓口	空き家対策に関連する主な業務
総合	生活安全課空き家対策室	空き家対策に関する総合調整及び相談窓口、空き家バンク、管理不全空家等・特定空家等対応、空家等対策協議会、空家等対策計画など
適正管理	農林水産課	有害鳥獣に関する相談対応
	環境課	ごみの分別・処分や蜂の巣等の害虫駆除に関する相談対応
	環境衛生センター	空き家の残置物処分等に関する相談対応
	土木課	敷地の立木や草木の繁茂による市道への通行障害に関する相談対応
活用	建築住宅課	住宅リフォーム資金助成事業
	都市計画課建築指導室	接道要件等の建築基準法に関する相談対応 空家等活用促進区域の検討
	市民活動推進課	空き家を活用した地域住民の活動・交流拠点づくりへの支援
	商工労働課	空家等活用促進区域の検討
防災・防犯	総務課危機管理室	災害対策本部等との連絡調整・災害応急対策全般との調整
	生活安全課	防犯（不審者の侵入等）に関する相談対応
	消防本部予防課	火災予防の対応
移住・定住	シティセールス課	移住・定住に関する相談対応
市税	税務課	固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の相談対応
不動産登記制度	生活安全課空き家対策室 税務課	不動産登記制度の見直しに関する周知

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省民事局
令和5年3月

■民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し (発生予防)

① 相続登記の申請義務化

- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

P.3

② 住所等の変更登記の申請義務化

- 他の公的機関(住基ネット等)から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入

P.4

(公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日)
※今後、政令を制定

(①につき)

令和6年4月1日施行

土地・建物等の利用に関する民法の見直し (利用の円滑化)

① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- 長期間経過後の遺産分割の見直し など

P.6

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設 (発生予防)

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

P.5

令和5年4月27日施行

国土交通省

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の発生を抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生するものが過半数以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を**400万戸程度**に抑える(令和12年)

- ▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

- ▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が除却又は耐震改修の**工事を実施**する必要があり、これが空き家流通上、支障となることも。

要望の結果

特例措置の内容

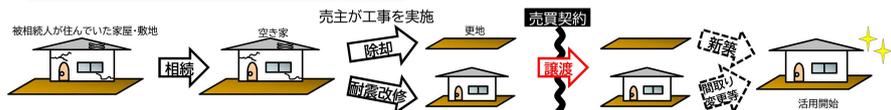
【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限る、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)
※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

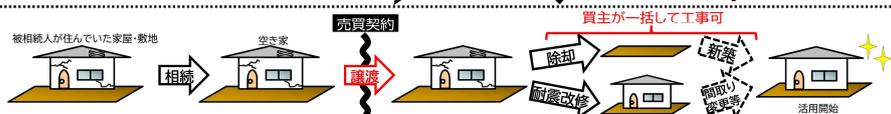
- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

<制度イメージ>

現行制度



拡充内容



2 所有者等・市・地域や事業者等の役割

本市における空き家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に実施するため、住宅に居住している「市民」、コミュニティを形成している「地域」、住宅の整備・供給等を担う「事業者」、そして「行政」が、対等な立場で協力し、共に働き、取り組むことが必要です。

(1) 市の役割

市は、空家法第4条の「地方公共団体の責務」で、「市町村は、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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」とされており、地域住民から提供される空家等の情報や、様々な相談への対応に当たっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空き家の対策実施における取組を実施します。

また、所有者等や地域、事業者等が適切に空家等の対策が実施できるよう、管理や活用に関する情報提供をはじめ必要な支援を行います。

(2) 所有者等の役割

空家法第5条の「空家等の所有者等の責務」で、「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされており、所有する空き家を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理することが求められます。

また、所有者等は所有する住宅が空き家とならないよう日頃から適切な管理を行うとともに、空き家の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空き家の活用を進めるなど早急な解消に努めることが求められます。

(3) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空き家の発生・放置が起こらないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

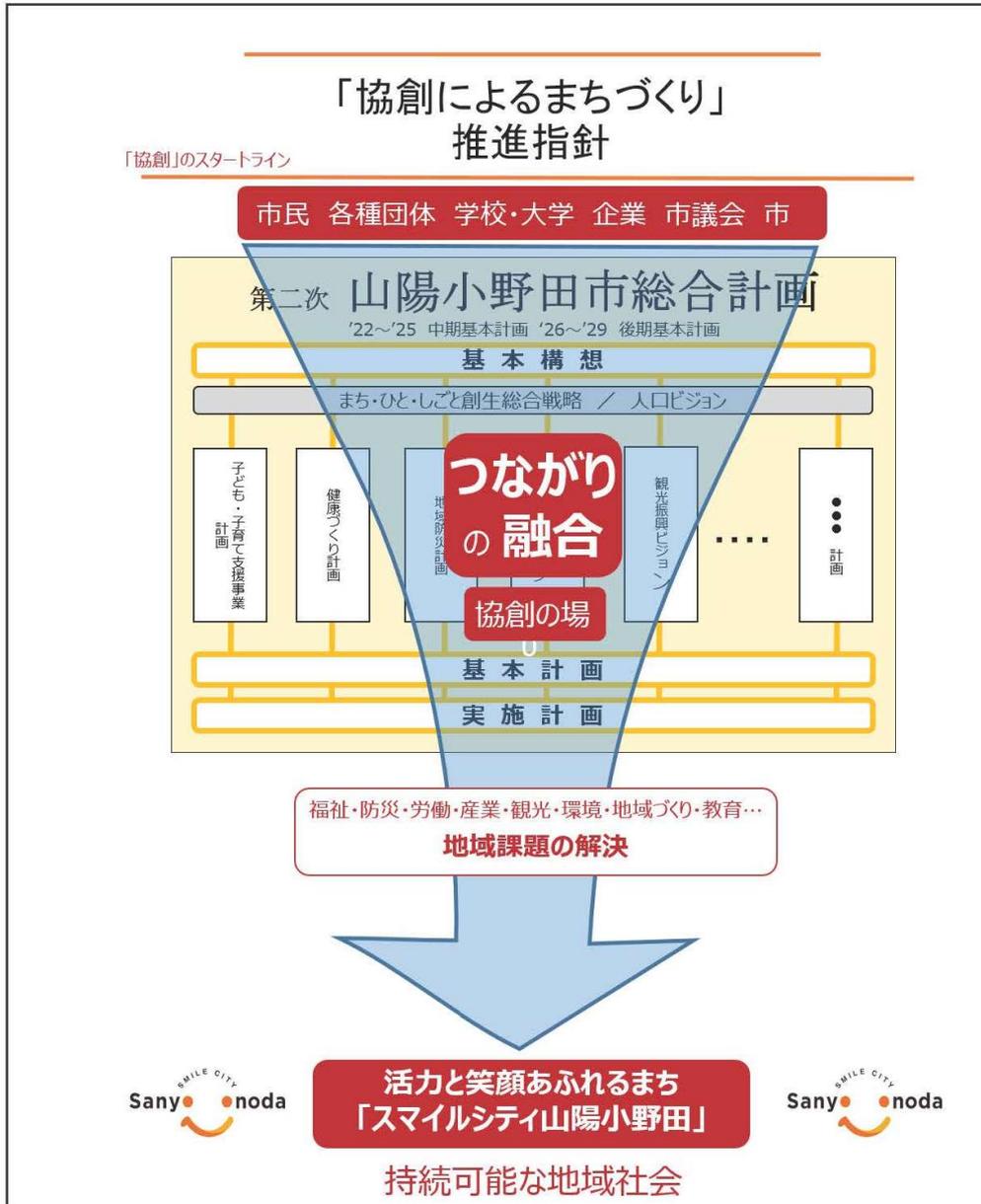
また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適正管理や活用に当たって、市や所有者等と連携して取り組むことが必要です。

(4) 事業者等の役割

空き家の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティなど様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。

そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空き家の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力することが求められます。

また、事業者自らが管理する住宅等についても、空き家とならないよう適切な管理を行うとともに、空き家化した場合は、早急な解消に努めることが求められます。





山陽小野田市空家等対策計画（第2期）

令和6年3月

（令和7年 月改定）

山陽小野田市市民部生活安全課空き家対策室

〒756-8601 山口県山陽小野田市日の出一丁目1番1号

TEL：0836-82-1133 FAX：0836-83-2604

e-mail：seikatsu@city.sanyo-onoda.lg.jp