

(R2.10.7 時点骨子案)

防府市空家等対策計画

(令和3年度—令和7年度)

令和3年3月

防府市

目 次

第1章 計画の定義	1
1 計画の目的.....	1
2 計画の位置づけ.....	1
3 対象区域.....	2
4 対象とする空き家の種類.....	2
5 計画期間.....	2
第2章 現状と課題	3
1 空き家の実態調査の結果.....	3
2 住宅棟数と高齢世帯の持ち家の状況.....	5
3 空き家と狭隘な道路の分布の状況.....	6
4 空き家の意向調査の結果.....	7
5 空き家対策における課題の整理.....	11
<コラム> 空き家対策ってどんなこと?.....	13
第3章 基本的な方針	14
1 基本的な方針.....	14
第4章 具体的な施策	
第5章 計画の推進及び評価	

「空き家」と「空家等」の表記の違いについて

本計画の本文中では「空き家」を基本として表記します。ただし、“空家等対策の推進に関する特別措置法”に関する事項については「空家等」と表記します。

第1章 計画の定義

1 計画の目的

近年、全国的に空き家が増えており、特に適切な管理が行われていないものは、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このような中、地域住民の生命、身体又は財産の保護や生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促進するため、「空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日に全面施行されました。

本市においては、空家法の施行を踏まえ、空き家の対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に「防府市空家等対策計画（平成29年度～令和2年度。以下「第1次計画」という。）」を策定するとともに、「防府市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を全部改正しました。

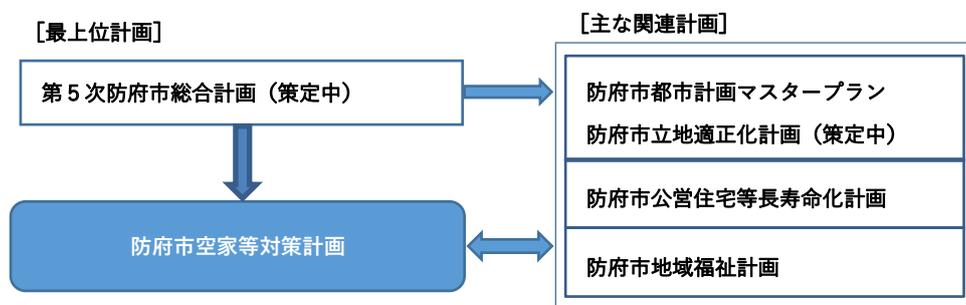
その中では、空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が第一義的な空き家の管理責任を有することを前提としながらも、市、所有者等、地域住民、自治組織や専門団体等と連携協力し、空き家の相談や、適正管理、除去や利活用の促進を図ってきました。

今後も、ますます空き家の増加が見込まれる中で、総合的かつ計画的な空き家の対策をさらに進めるため、「第2次防府市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づく法定計画であり、市の最上位計画である「第5次防府市総合計画（令和3年3月策定予定）」に即します。

また、「防府市の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）」や「防府市立地適正化計画（令和3年3月策定予定）（以下「立地適正化計画」という。）」、
「防府市公営住宅等長寿命化計画」、「防府市地域福祉計画」などの関連計画との整合性を図るものとします。



3 対象区域

実態調査の結果、空き家は市内に広く分布しているため、本計画の対象区域は、市内全域とします。

4 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空き家は、空家法第2条に定める、空家等及び特定空家等とします。

ただし、空き家対策の啓発、空き家の適正管理及び利活用については、空き家に該当しない住宅や空き家となる見込みのある住宅も対象とします。

<空家等>

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（概ね1年）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。

<特定空家等>

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

- ・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
- ・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
- ・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

5 計画期間

本計画は、令和3年度から令和7年度までの5年間を計画期間とします。

第2章 現状及び課題

1 空き家の実態調査の結果

(1) 空き家の状況

空き家とみられる家屋の戸数は、平成27年度の1,538戸から令和元年度の2,372戸の約1.5倍に増加しており、全ての地域で増加しています。

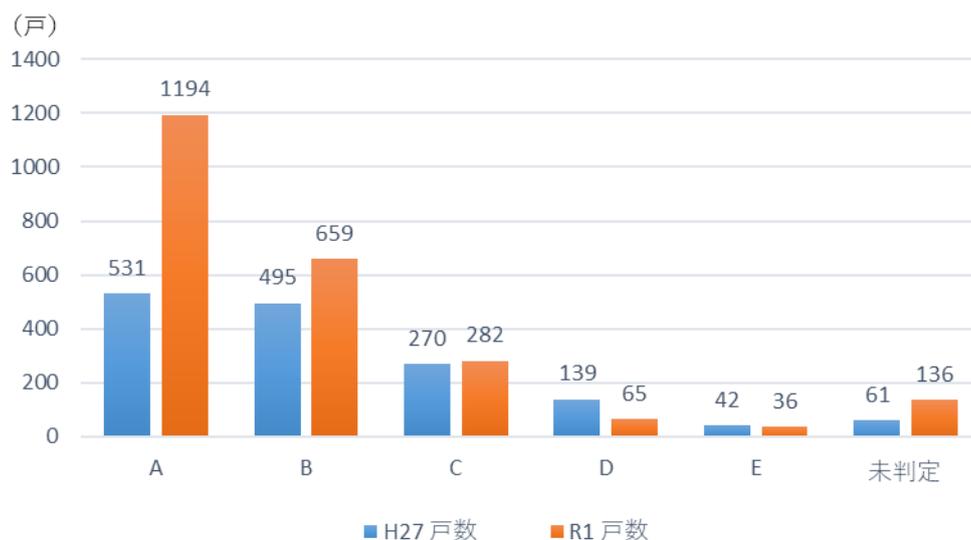
図1－地区別空き家戸数

地域	H27 (戸数)	R1 (戸数)	比率 (倍)
牟礼	153	248	1.6
松崎	205	358	1.7
佐波	137	231	1.7
勝間	97	111	1.1
華浦	121	137	1.1
新田	52	129	2.5
野島	45	79	1.8
向島	46	92	2.0
中関	104	175	1.7
華城	154	201	1.3
西浦	25	90	3.6
右田	117	127	1.1
玉祖	79	105	1.3
富海	41	89	2.2
小野	75	98	1.3
大道	87	102	1.2
計	1,538	2,372	1.5

(2) 危険度別の空き家の状況

危険度別の状況では、建物の老朽度・危険度のランクのうち危険度が少ないと見られるA及びBの戸数が平成27年度の1,026戸から令和元年度の1,853戸に増加しています。また、危険度が高いとみられるD及びEの戸数は減少しています。

図2－建物の老朽度・危険度のランク別の空き家戸数



	A	B	C	D	E	未判定	計
H27	531	495	270	139	42	61	1,538
R1	1,194	659	282	65	36	136	2,372
増減	663	164	12	△ 74	△ 6	75	834

※建物の老朽度・危険度のランク

A	小規模の修繕により再利用が可能
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い
未判定	私有地や私道の奥に空き家があるが、危険度までは判定不可のもの

※ 空き家の実態調査の概要

調査地域：市内全域

調査対象：戸建て住宅、店舗併用住宅、共同住宅及び長屋住宅、その他（倉庫、工場等）

調査方法：外観目視による現地調査（空き家であるかの判断、不良度判定、写真撮影）

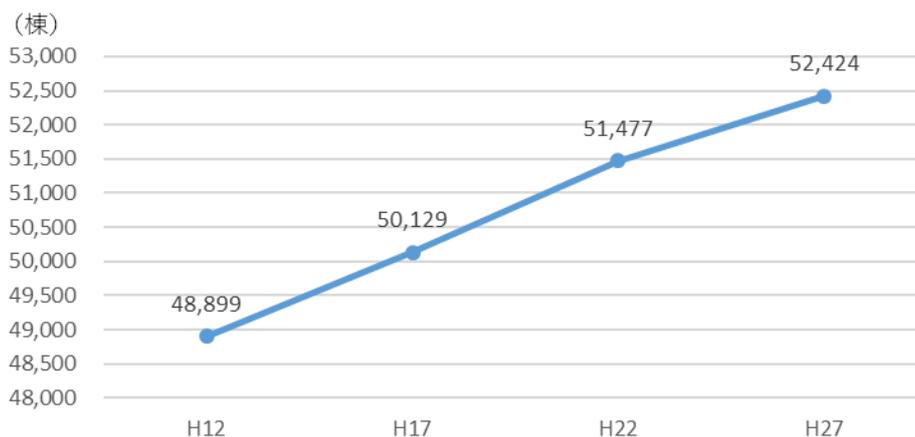
調査期間：令和元年6月1日～令和元年10月31日

2 住宅棟数と高齢世帯の持ち家の状況

(1) 住宅棟数の推移

住宅棟数の推移は、平成 12 年の 48,899 棟から、平成 27 年の 52,424 棟に増加しています。

図－3 住宅棟数の推移

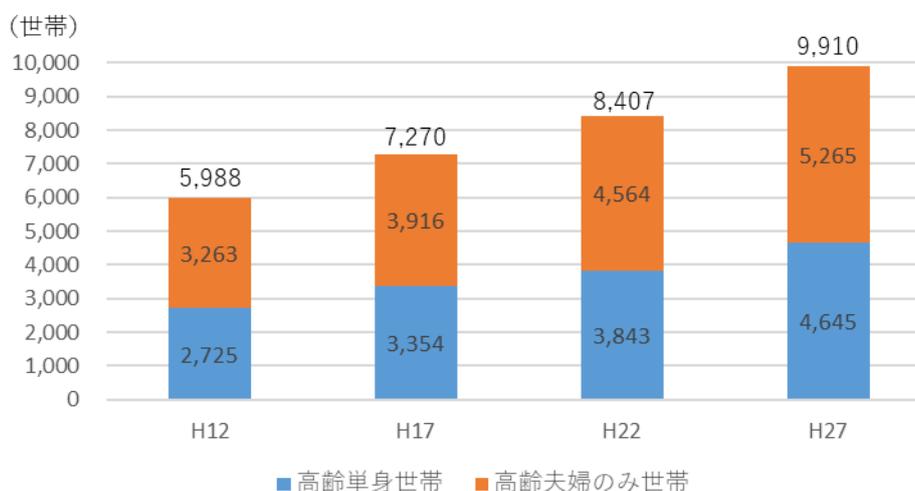


※固定資産概要調書から、木造の「専用住宅」「併用住宅」「農家住宅」、非木造の「住宅、アパート」の棟数の合計を記載しています。

(2) 高齢世帯の持ち家数の推移

高齢者世帯の持ち家数は、高齢単身世帯では、平成 12 年の 2,725 世帯から、平成 27 年の 4,645 世帯に増加しています。また、高齢夫婦のみ世帯では、平成 12 年の 3,263 世帯から平成 27 年の 5,265 世帯に増加しています。

図－4 高齢者世帯の持ち家数の推移

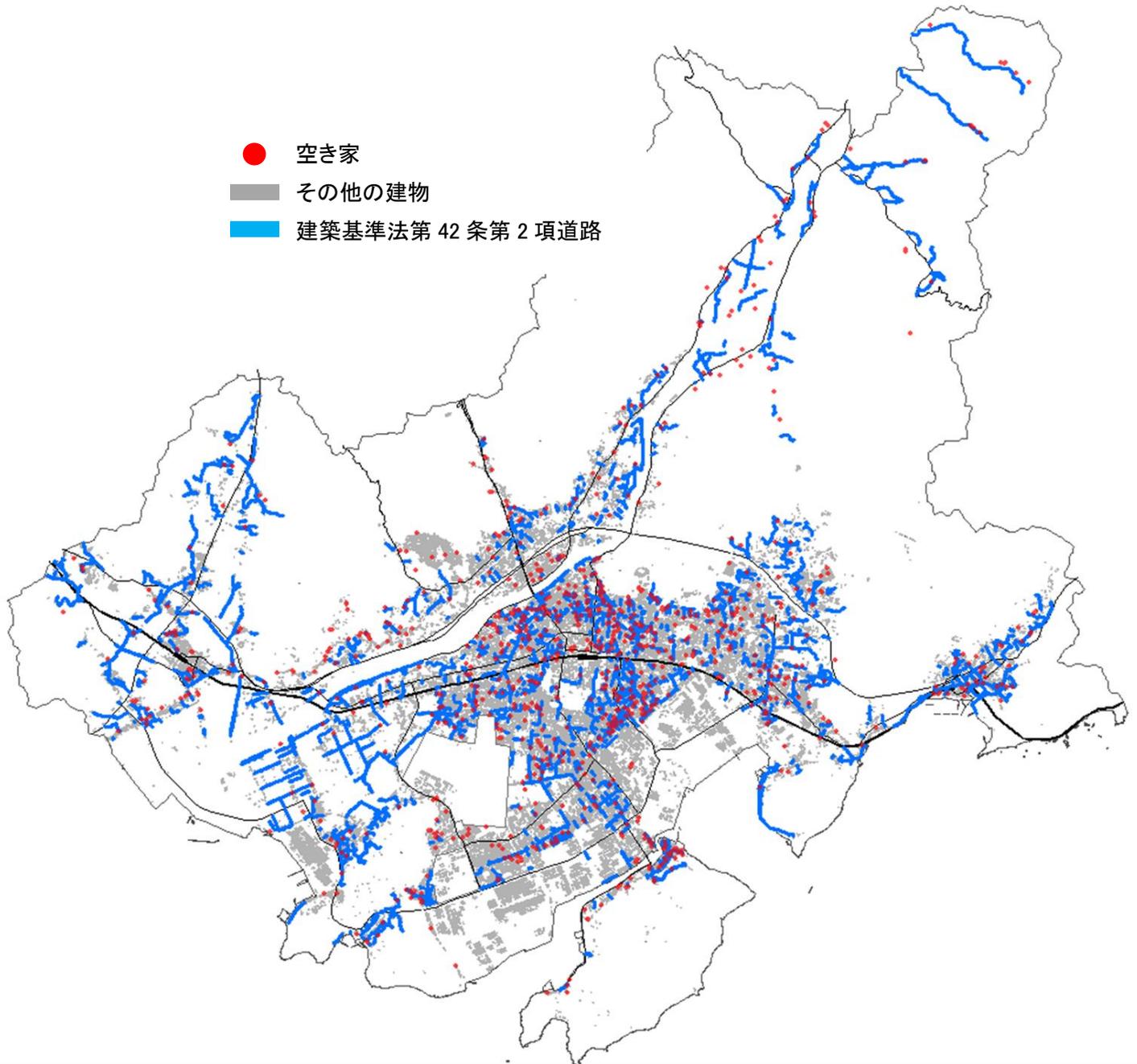


3 空き家と狭隘な道路の分布の状況

(1) 空き家と建築基準法第42条第2項道路の分布状況

狭隘な道路周辺には空き家が多く見られます。

図-5 空き家と狭隘な道路の分布状況



4 空き家の意向調査の結果

※空き家の意向調査の概要

調査対象：空き家の実態調査で空き家と見られる住宅のうち、解体が確認されたもの、
居住が確認されたもの、所有者が不明なものなどを除いた空き家の所有者等

調査方法：郵送による配布回収

調査人数：1,079人

有効回答者数：540人

有効回収率：50.0%

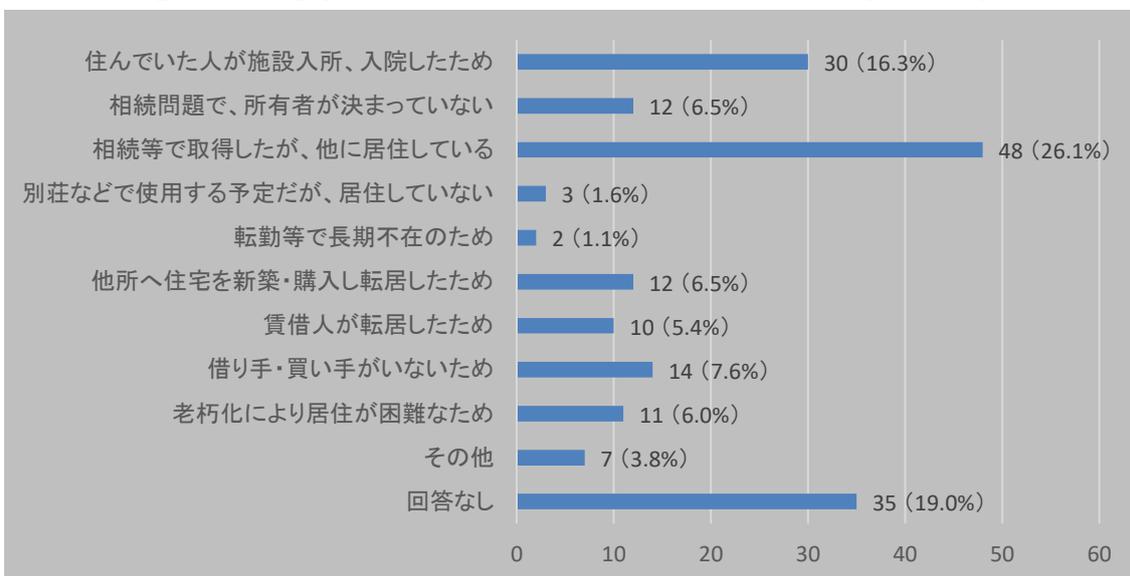
調査期間：令和2年8月25日～令和2年9月8日

集計における留意事項：割合は、小数点第2位を四捨五入しているため、合計しても100.0%
にならない場合があります。

(1) 空き家となった理由（1つ選択）

・「相続等で取得したが、他に居住している」（26.1%）が最も多く、次に「住んでいた人が施設入所、入院したため」（16.3%）の順が多い。 ※「回答なし」を除く

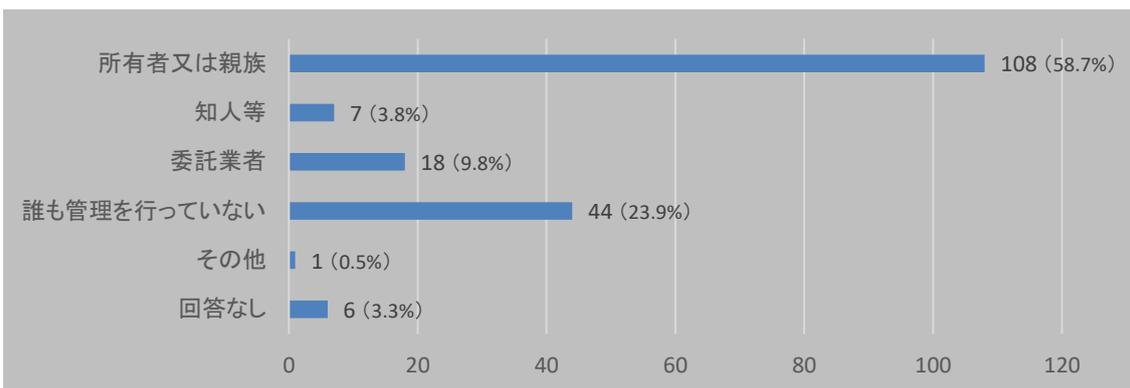
・対象の住宅に居住できないと回答した人の割合の合計は61.4%となっている。



(n=184) ※有効回答数 540 件のうち空き家であったものは 184 件

(2) 現在の空き家の主な管理者（1つ選択）

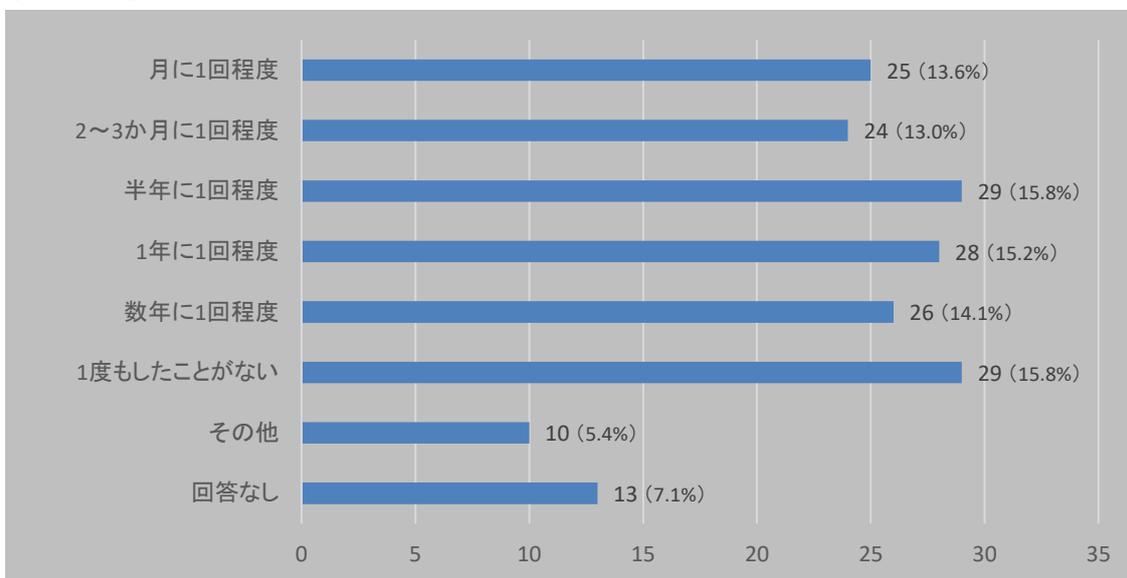
・「所有者又は親族」（58.7%）が最も多く、次に「誰も管理を行っていない」（23.9%）の順が多い。



(n=184)

(3) 空き家の維持管理の頻度 (1つ選択)

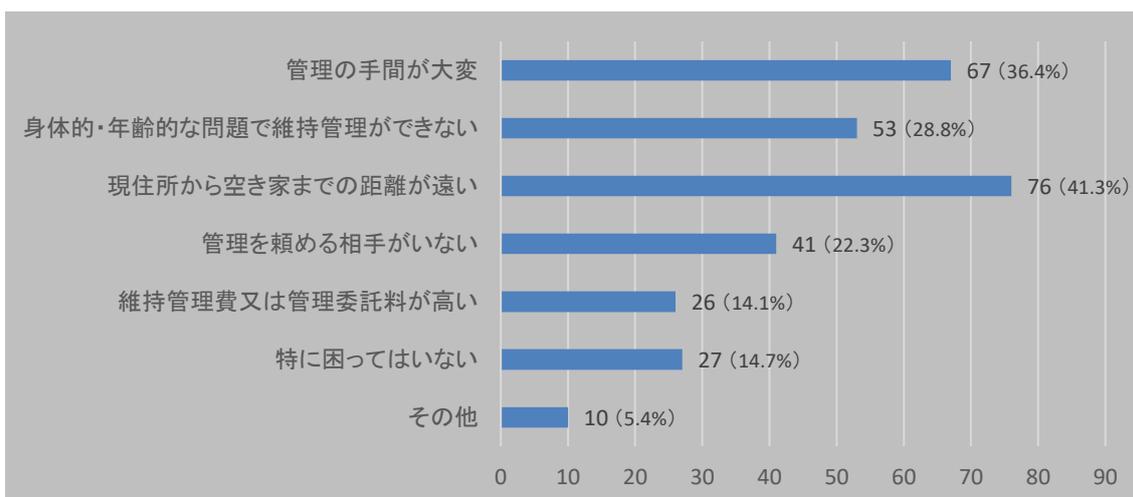
- ・「半年に1回程度」(15.8%)、「1度もしたことがない」(15.8%) が最も多い。
- ・「数年に1回程度」及び「1度もしたことがない」と回答した人の割合の合計は29.9%となっている。



(n=184)

(4) 空き家の維持管理について困っていること (複数回答)

「現住所から空き家までの距離が遠い」(41.3%) が最も多く、次に「管理の手間が大変」(36.4%)、「身体的・年齢的な問題で維持管理ができない」(28.8%)、「管理を頼める相手がない」(22.3%) の順が多い。



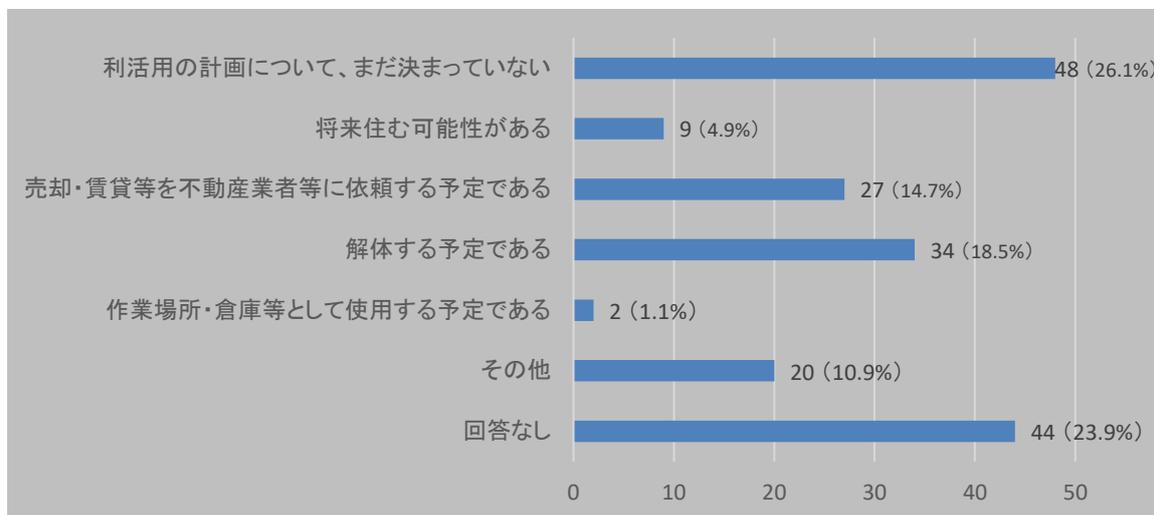
(回答数合計 300、n=184)

【自由記述に記載された主な事項】

相続人が未定、相談できる場所がない

(5) 空き家の今後の利活用についての予定（1つ選択）

・「利活用の計画について、まだ決まっていない」(26.1%) が最も多く、次に「解体する予定である」(18.5%) の順が多い。 ※「回答なし」を除く



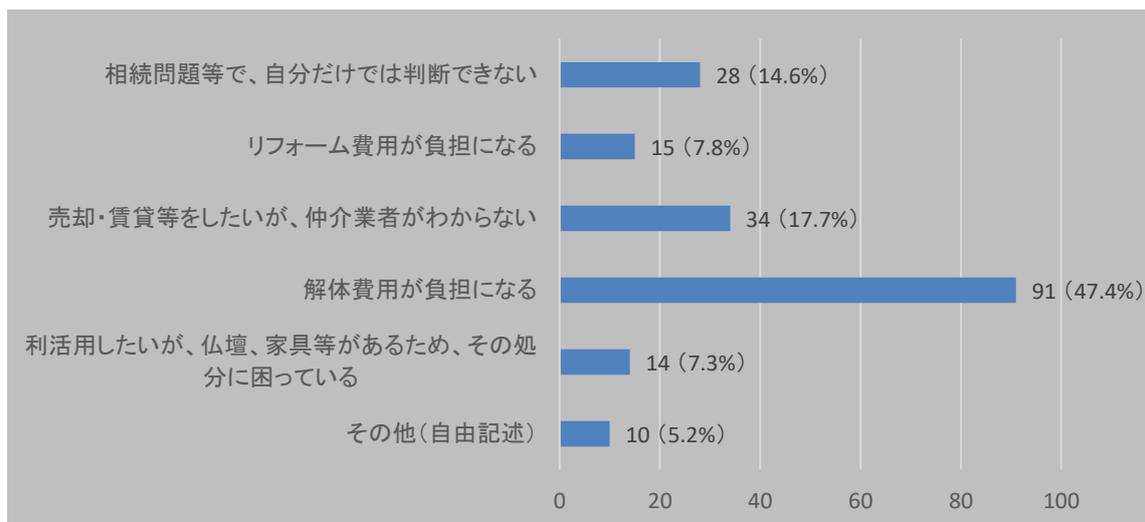
(n=184)

【自由記述に記載された主な事項】

解体したいが費用がない、相続登記ができず放置している、

(6) 空き家の今後の利活用について困っていること（複数回答）

・「解体費用が負担になる」(47.4%) が最も多く、次に「売却・賃貸等をしたいが、仲介業者がわからない」(17.7%)、「相続問題等で、自分だけでは判断できない」(14.6%) の順が多い。



(n=184)

【自由記述に記載された事項】

不用品の処分方法、売却依頼をしているが買い手が見つからない

5 空き家対策における課題の整理

前項までに挙げた現状から、以下の課題に対応することが求められます。

※【 】内の数字は現況の項目の番号を示しています。

課題1 空き家対策についての意識啓発

現状
<ul style="list-style-type: none">○高齢世帯の持ち家数は増加傾向にあり、今後も空き家の増加が予測される【2(1)(2)】○管理がされていない、又は管理の頻度が低い空き家がある【4(1)、4(2)、4(3)】 <p><影響・問題点></p> <ul style="list-style-type: none">○放置されていく空き家が増加し、適切な対策が行われなければ、危険な空き家が増えていくことになる



課題
空き家問題は相続を契機として発生することが多く、いつ誰が空き家の所有者になるかわかりません。このため、居住している段階から空き家になった際の適正管理について広く意識啓発を図っていくことが求められます。

課題2 空き家の除却や適正な管理の促進

現状
<ul style="list-style-type: none">○建物の老朽度危険度のランクがA又はBに該当する危険度の低い空き家が増加している【1(1)(2)】○身体的・年齢的な問題や管理を頼める相手がいらないなど、支障があり空き家の管理ができない人が存在している【4(4)】○空き家の解体費用などの経済的な負担が大きい【4(6)】 <p><影響・問題点></p> <ul style="list-style-type: none">○適正な管理が行われなければ、危険な空き家が増えていくことになる○解体費用が負担となり、空き家の解体が進まない



課題
危険度の低い空き家が管理不全にならないように、所有者等による適正な管理を促進していくことや現実的に空き家の管理ができない所有者等への対応が求められます。また、空き家の除却を促進するための支援が求められます。

課題3 空き家や空き家の跡地の利活用の促進

現状
○狭隘な道路の周辺に空き家が多くみられる【3(1)】 ○利活用の計画について、まだ決まっていない【4(5)】 ○専門事業者に売却を依頼しているが売れない【4(6)】 <影響・問題点> ○狭隘な道路が原因となって、周辺の土地利用が進まないことで空き家の状態が長期化していることが考えられる ○利活用されないことや売却の意向があっても長期間買い手が見つからないことで、危険な空き家になっていくことが懸念される



課題
空き家や空き家の跡地等を利活用すると同時に、狭い道路を解消することで、地域の住環境の向上に資する取組が求められます。また、住宅の質の向上に資する取組や流通診断を普及させることで流通を促進するとともに、老朽化等で利活用が困難な空き家や、利活用の予定のない空き家については、解体することも1つの選択肢であるとの考え方の啓発が必要となります。

課題4 空き家に対する相談環境の整備

現状
○相続等の専門知識が必要となることに困っている人がいる【4(4)、4(5)、4(6)】 ○相談できる場所がないという意見がある【4(4)】 <影響・問題点> ○空き家の相続や売買が進まずに、空き家が放置されてしまう



課題
相続以外にも、空き家に関する相談は多岐に渡るため、専門家と連携した相談体制が求められ、相談の機会を広く周知するため、所有者等のニーズに応じた相談先の情報発信が必要となります。また、市が対応する内容については、相談窓口を一元化し、迅速に相談事項への対応ができるような体制づくりが求められます。

<コラム> 空き家対策ってどんなこと？

空き家の発生は、相続を契機として起こることが多く、いつ自分が空き家の所有者になるか分かりません。空き家の管理は所有者で行う義務があります。空き家の所有者となったとき、どのような対策をとれば良いのでしょうか。



🏠 空き家を放置するとどのような問題が・・・

○倒壊などによる危険 ○悪臭や害虫害獣の発生による環境の悪化 ○不動産価値の低下
○不審者の侵入や不法滞在による治安の悪化 ○建物の破損や草木繁茂による景観の悪化

🏠 空き家対策のポイント

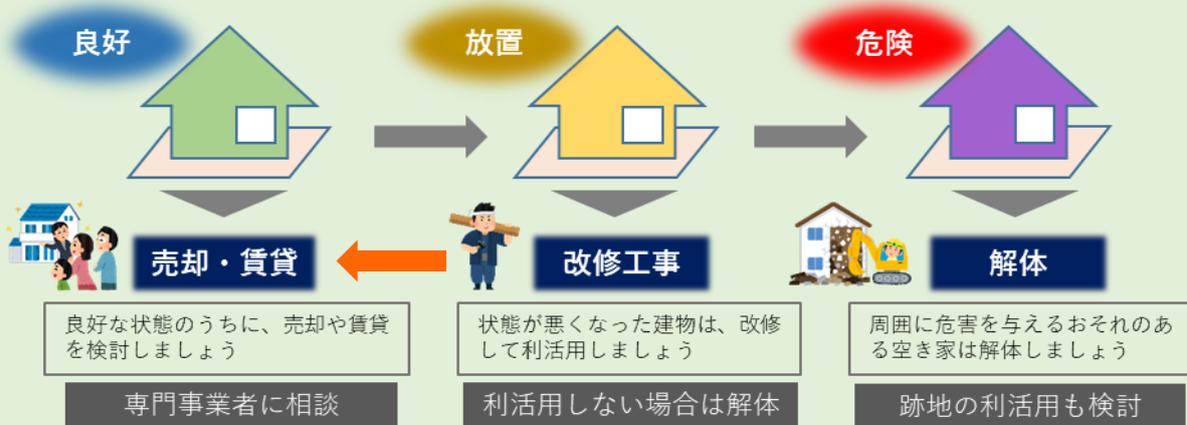
ポイント1 権利関係を整理する

権利関係の複雑化を防ぐためには、相続登記をしておくことが必要です。万が一、空き家が原因で問題が生じた場合、全ての相続人が責任を問われることとなります。権利関係で困っていることや分からないことは専門家に相談しましょう。

- ①登記の確認と誰に引き継ぐかを話し合っておく
- ②相続登記をする

ポイント2 活用を検討する

家は人が住まなくなり放置されると、換気や調湿がされないことや害虫などの発生により急速に老朽化が進行していきます。自身で使用する予定がない場合は**賃貸や売却を検討**し、老朽化が著しい場合は**早めに解体**しましょう。



ポイント3 適正に管理する

以下の項目に沿って空き家の状態をチェックし、**気になる箇所があれば専門家に相談**しましょう。所有者での管理が難しい場合は、**親せきなどや管理代行業者に依頼**しましょう。

<空き家のチェック項目>

- | | | | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------|-------------------------------------|
| 屋根 | <input type="checkbox"/> 屋根材の異常 | <input type="checkbox"/> アンテナの異常 | 軒裏 | <input type="checkbox"/> 軒天材の異常 |
| 建具 | <input type="checkbox"/> ガラスの割れ、ヒビ、開閉の不具合 | | 雨樋 | <input type="checkbox"/> 水漏れ、はずれ、割れ |
| 外壁 | <input type="checkbox"/> 外壁材の異常 | | ベランダ | <input type="checkbox"/> 腐朽、たわみ、傾斜 |
| 基礎 | <input type="checkbox"/> 基礎、土台の異常 | | | |
| 屋内 | <input type="checkbox"/> 雨漏り <input type="checkbox"/> 床の傾き <input type="checkbox"/> カビ、害虫、臭気の発生 <input type="checkbox"/> ドアの開閉の不具合 | | | |
| 周囲 | <input type="checkbox"/> 塀の異常 <input type="checkbox"/> 雑草・樹木の繁茂 <input type="checkbox"/> 害虫の発生 <input type="checkbox"/> ごみの不法投棄 | | | |

第3章 基本的な方針

1 基本的な方針

基本的な方針1 空き家の増加抑制と適正管理

空き家問題を広く周知し問題意識の醸成を図り、空き家の適正な管理に繋がるよう、必要な支援や対策を講じ、空き家の増加抑制を促進します。また、多様な空き家問題に対応できるよう体制を整備するとともに、空き家に対する必要な調査を行い、空き家に関する情報を蓄積し有効に活用します。

基本的な方針2 危険な空き家の除却

周囲への危害、衛生環境や治安の悪化など、周囲に悪影響を与えるおそれのある空き家については、所有者等による早期の解体を促進します。また、利活用の予定がない空き家や、老朽化が進み利活用が困難になった空き家については、危険な空き家となる前の解体を促すための意識の醸成を図ります。

基本的な方針3 空き家を活用した地域づくり

空き家や空き家の跡地を活用した、地域の安全安心や住環境の向上に資する取組を推進し、空き家を起点にした地域づくりを展開します。併せて、空き家の流通や利活用を促進する取組を推進します。