

(R2.11.17 時点)

第2次防府市空家等対策計画 (素案)

(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 高齢世帯の状況.....	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 第1次計画の取組と実施状況.....	14
6 空き家対策における課題の整理.....	17
<コラム> 空き家対策ってどんなこと?.....	19
第3章 基本的な方針	20
1 基本的な方針.....	20
第4章 具体的な施策	21
1 啓発.....	22
2 状況の把握.....	22
3 相談窓口.....	23
4 適正管理.....	24
5 除却.....	25
6 関係法令との連携.....	25
7 特定空家等への対処.....	25
8 地域づくり.....	27
9 利活用.....	27
第5章 計画の推進及び評価	29
1 目標値の設定.....	29
2 推進体制.....	30
3 計画の進行管理.....	32

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。）」を策定しました。

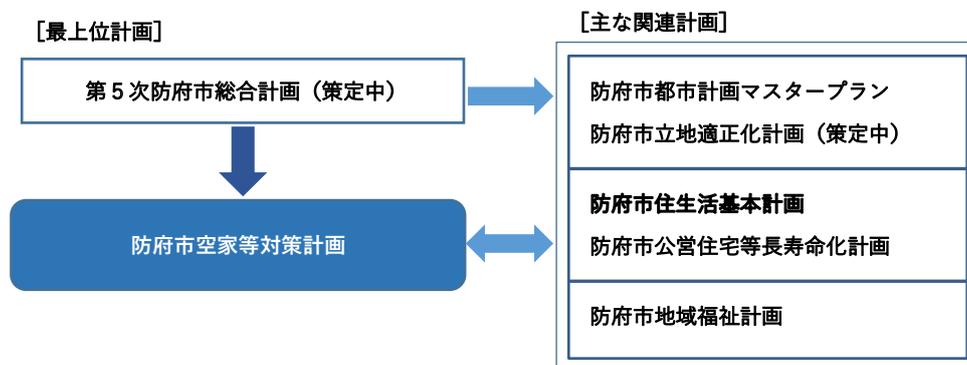
空家法には、空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適切な管理に努めるものと規定されており、所有者等が第一義的な空き家の管理責任を有することを前提としておりますが、所有者等だけでは対応が難しい場合もあり、第1次計画では、市、所有者等、地域住民、自治組織や専門団体等と連携協力し、空き家の相談や、適正管理、除去や利活用の促進を図ってきました。

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

空き家実態調査の結果、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 対象とする空き家の種類

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

※「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、空家法に関する事項については「空家等」と表記します。

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 現状と課題

1 空き家の実態調査の結果

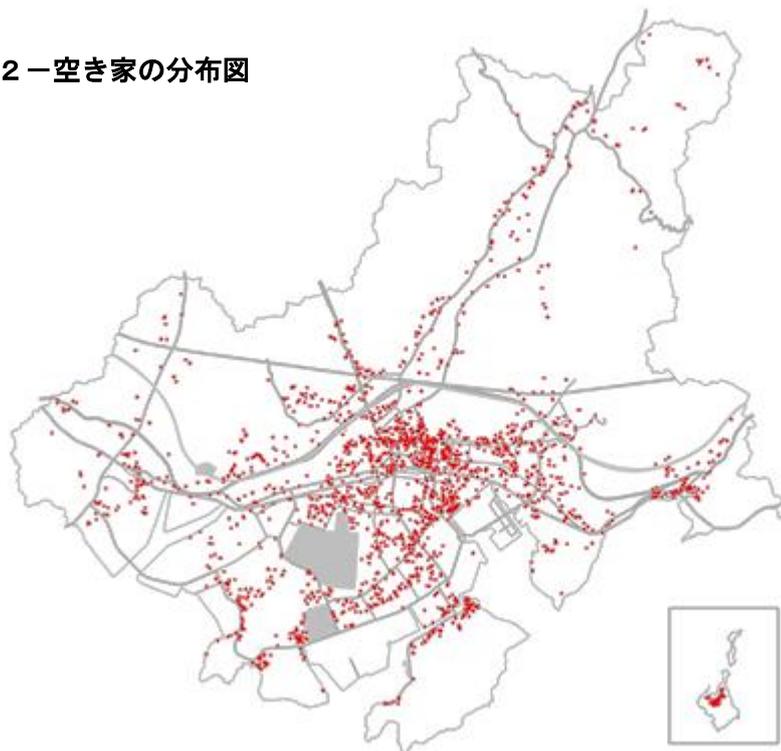
(1) 空き家の状況

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

				(戸)			
地域	H27	R1	増減	地域	H27	R1	増減
松崎	205	358	153	玉祖	79	105	26
牟礼	153	248	95	大道	87	102	15
佐波	137	231	94	小野	75	98	23
華城	154	201	47	向島	46	92	46
中関	104	175	71	西浦	25	90	65
華浦	121	137	16	富海	41	89	48
新田	52	129	77	野島	45	79	34
右田	117	127	10	計	1,538	2,372	834
勝間	97	111	14				

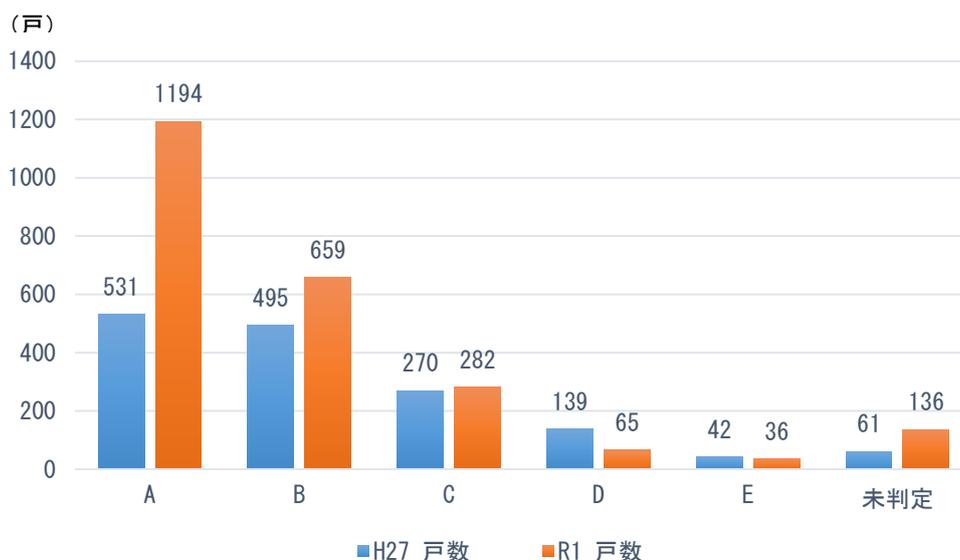
図2－空き家の分布図



(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3－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 (戸)
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

調査期間：令和元年6月1日～令和元年10月31日

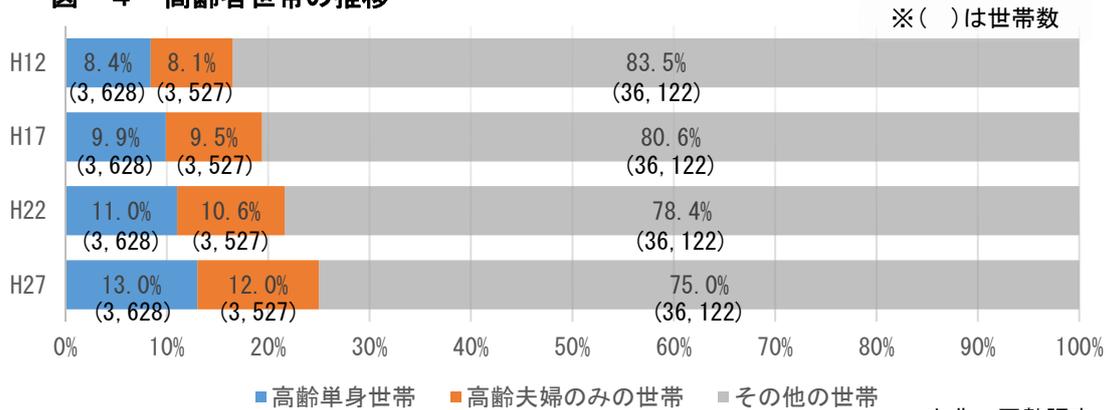
2 高齢世帯の状況

(1) 高齢世帯の推移

世帯種類別構成比の推移において、高齢世帯の割合は、平成12年の高齢単身世帯※1及び高齢夫婦のみ世帯※2の合計19.6%から平成27年の27.3%に増加しています。

※1 65歳以上の単身世帯 ※2 夫婦ともに65歳以上の夫婦のみ世帯

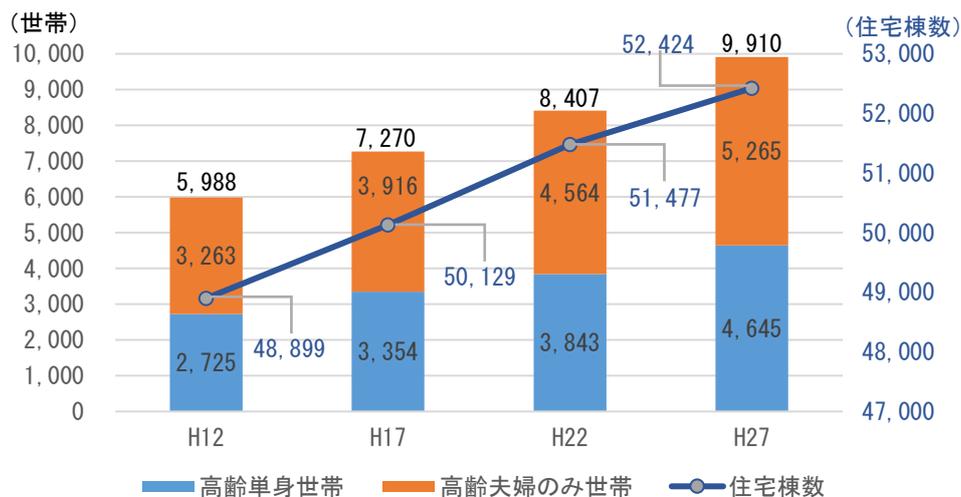
図-4 高齢者世帯の推移



(2) 住宅棟数と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。また、全体の住宅棟数に占める高齢世帯の持ち家数の割合は、平成12年の12.2%から平成27年の18.9%に増加しています。

図-5 住宅棟数と高齢者世帯の持ち家数の推移



※住宅棟数は固定資産概要調査から、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。

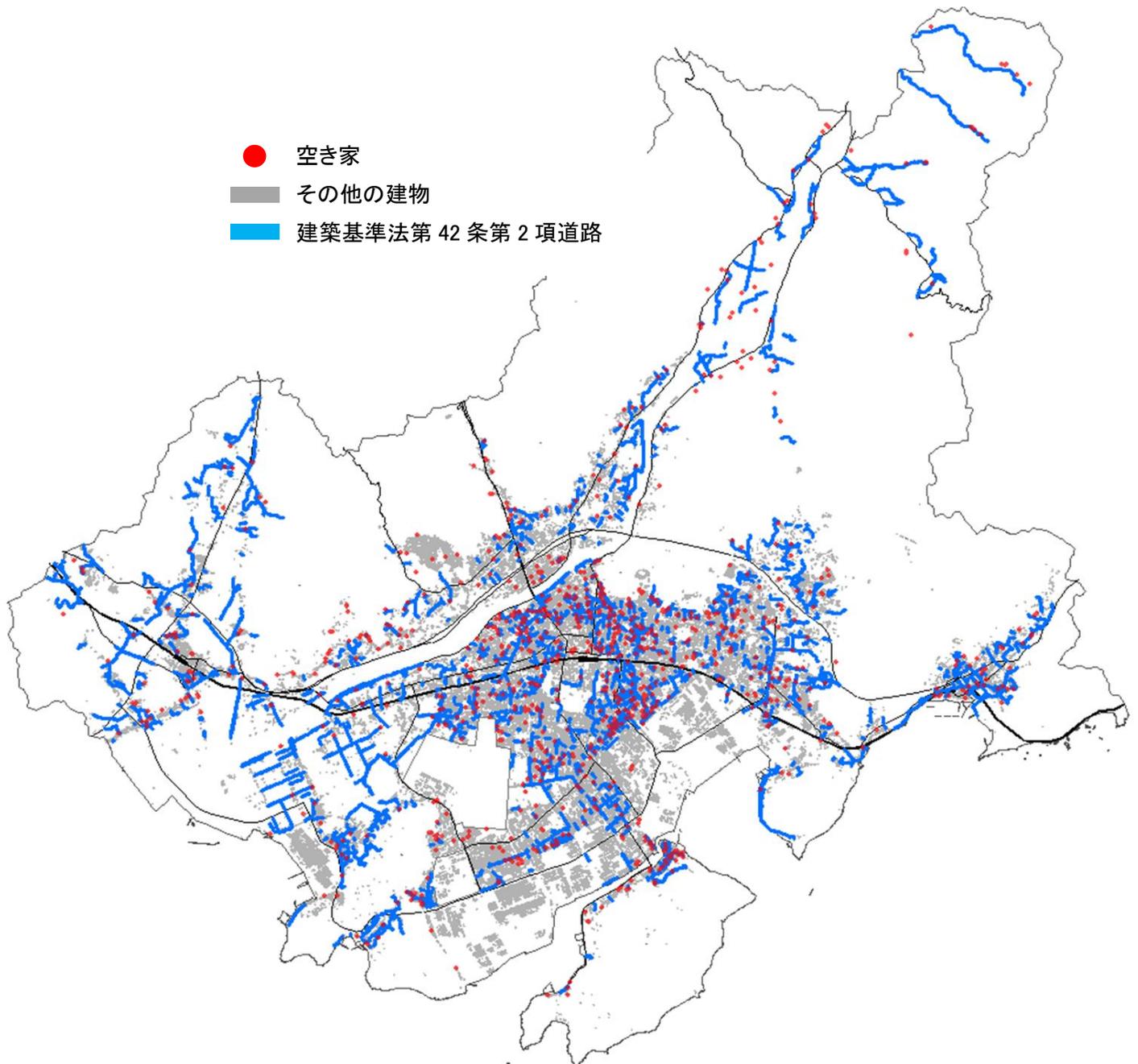
出典：国勢調査、固定資産概要調査

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-6 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%

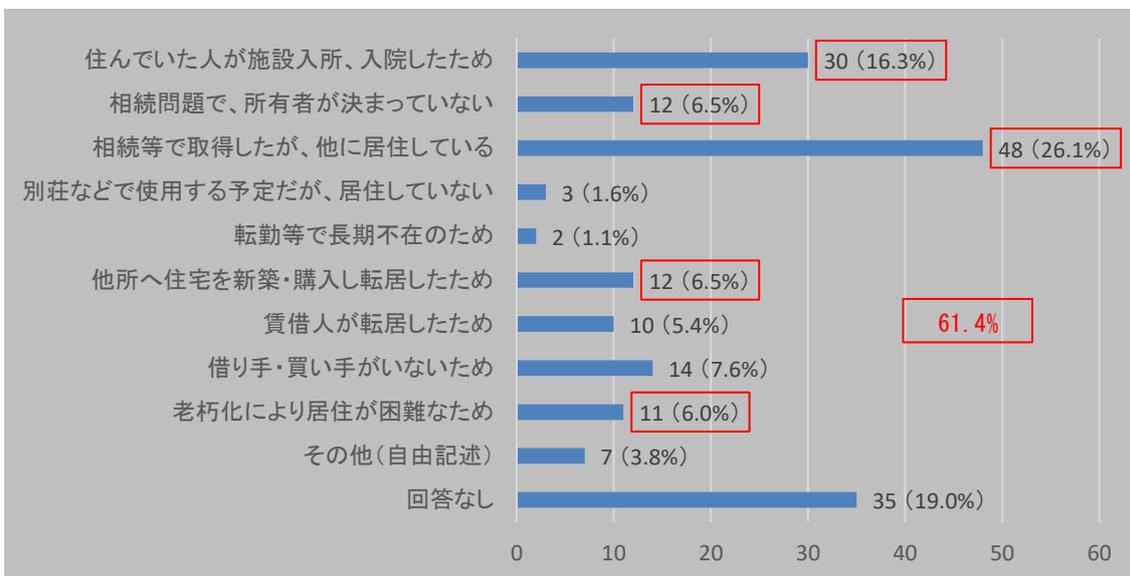
調査期間：令和2年8月25日～令和2年9月8日

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%）の順で多い。 ※「回答なし」を除く

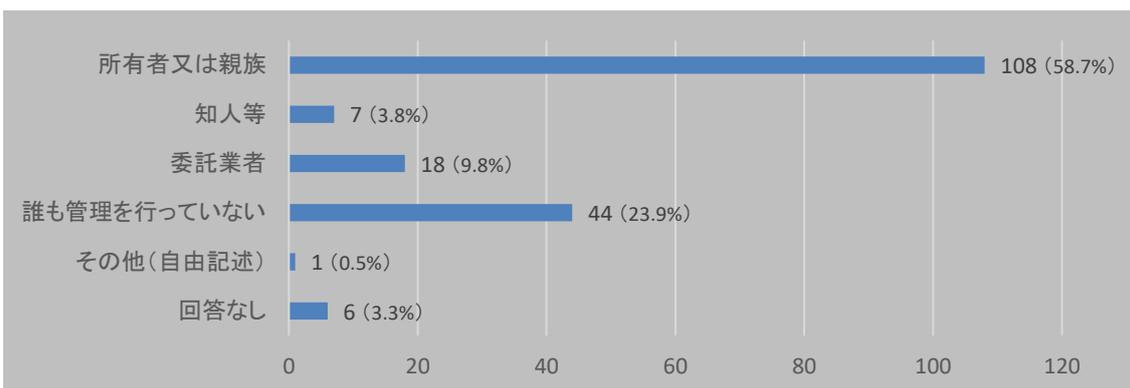
・対象の住宅に居住できないと回答した人の割合の合計は61.4%となっている。



(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）

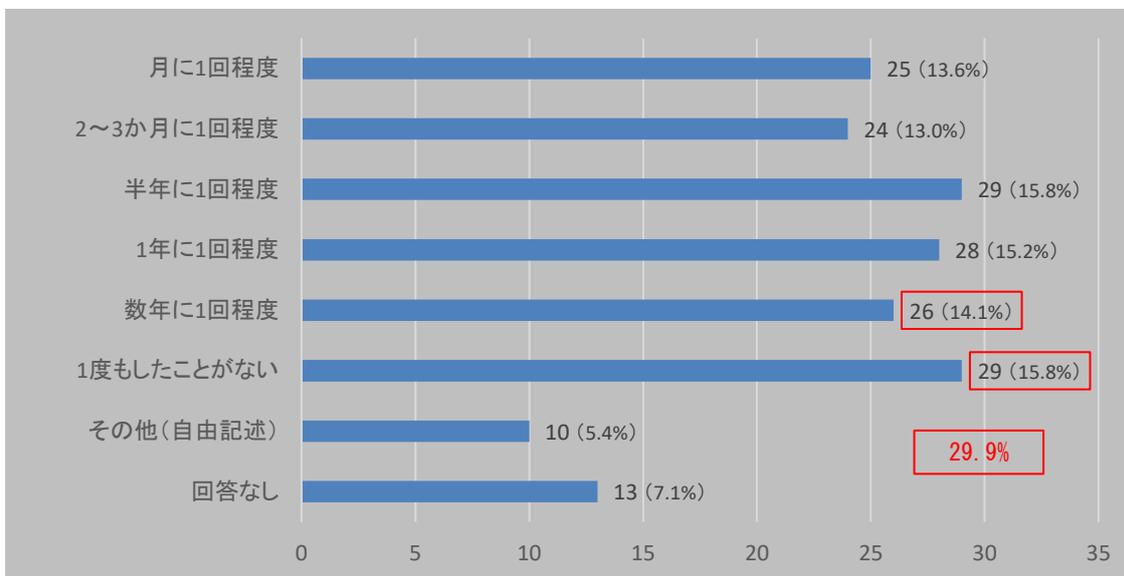
・「所有者又は親族」（58.7%）が最も多く、次に「誰も管理を行っていない」（23.9%）の順で多い。



(n=184)

(3) 空き家の維持管理の頻度（1つ選択）

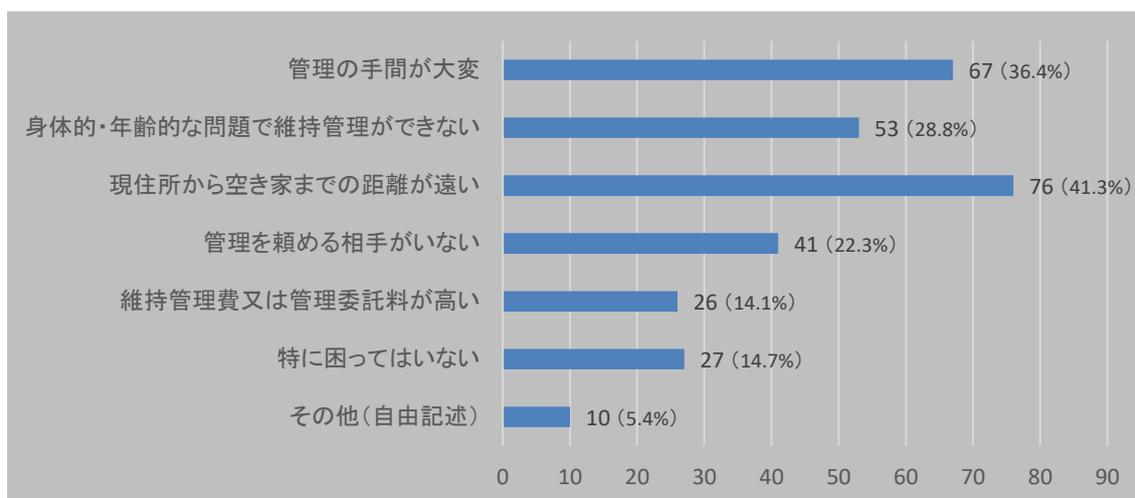
- ・「半年に1回程度」（15.8%）、「1度もしたことがない」（15.8%）が最も多い。
- ・「数年に1回程度」及び「1度もしたことがない」と回答した人の割合の合計は29.9%となっている。



(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%）の順で多い。



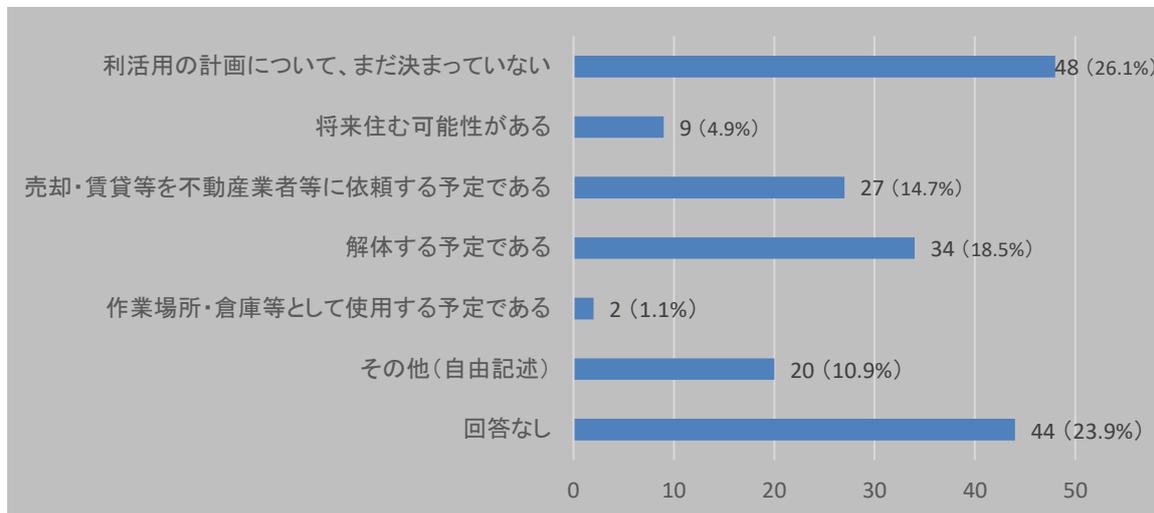
(回答数合計 300、n = 184)

【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



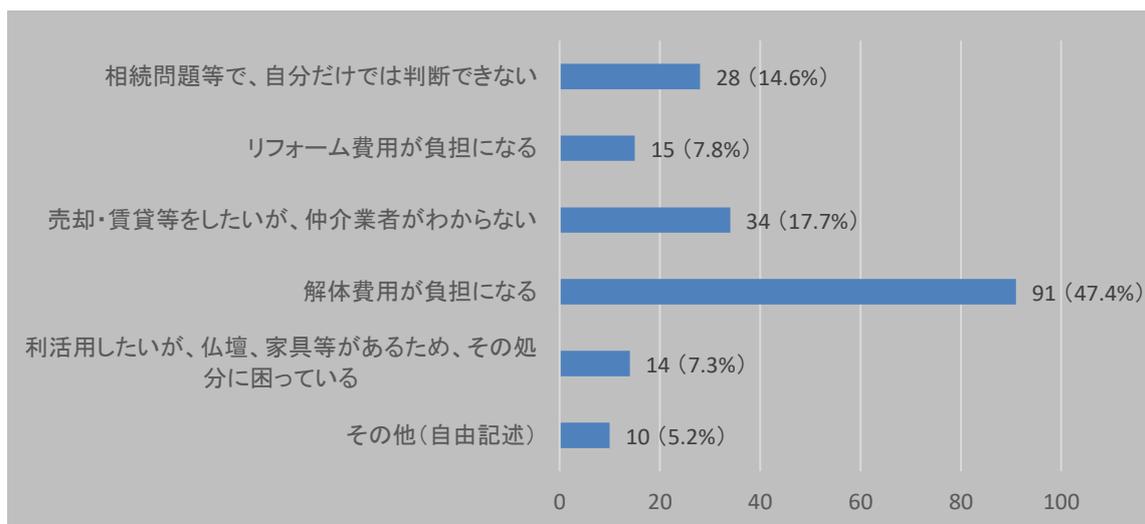
(n=184)

【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。



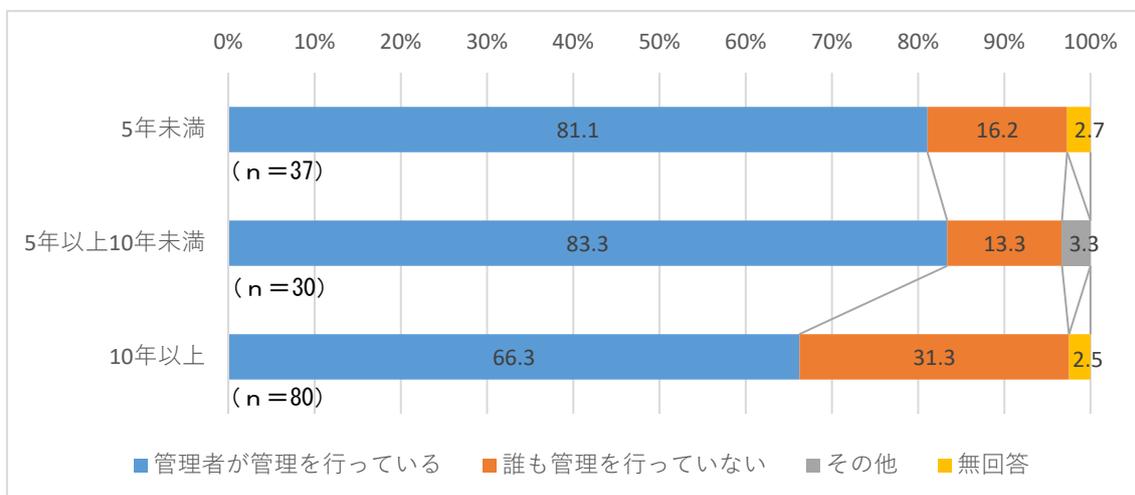
(n=184)

【自由記述に記載された主な事項】

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

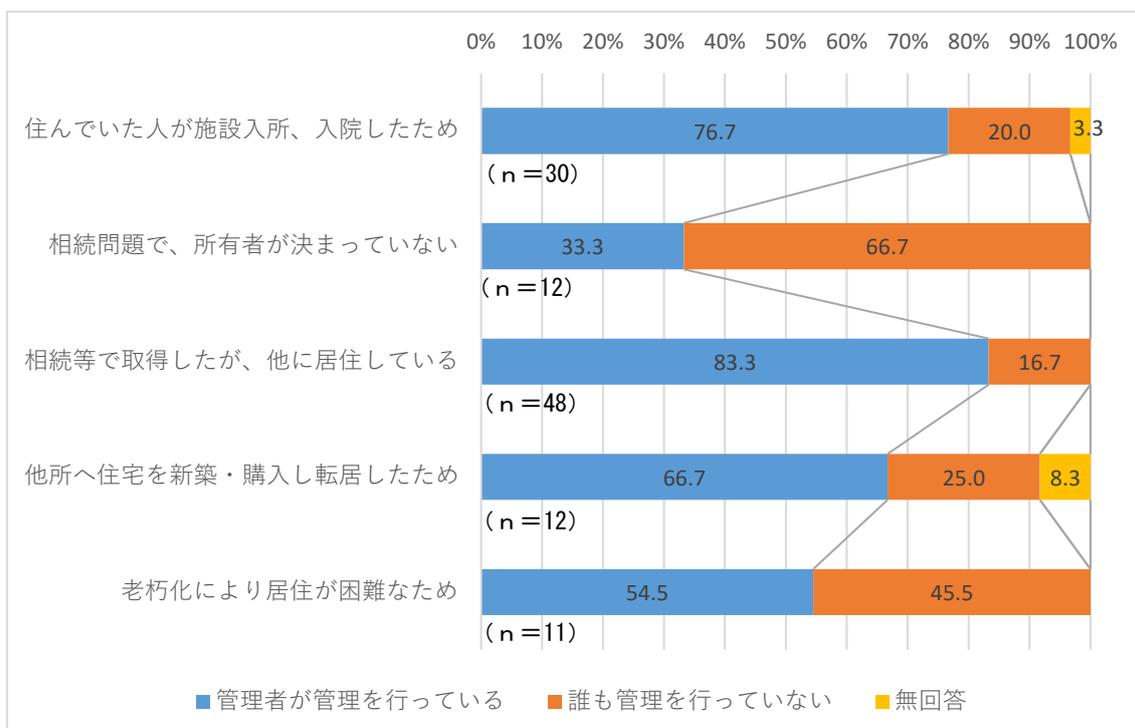
(7) 「現在の空き家の主な管理者」と「空き家になってからの期間」を併せて集計

・期間が「10年以上」の空き家で、「誰も管理を行っていない」と回答した人の割合は31.3%となっている。



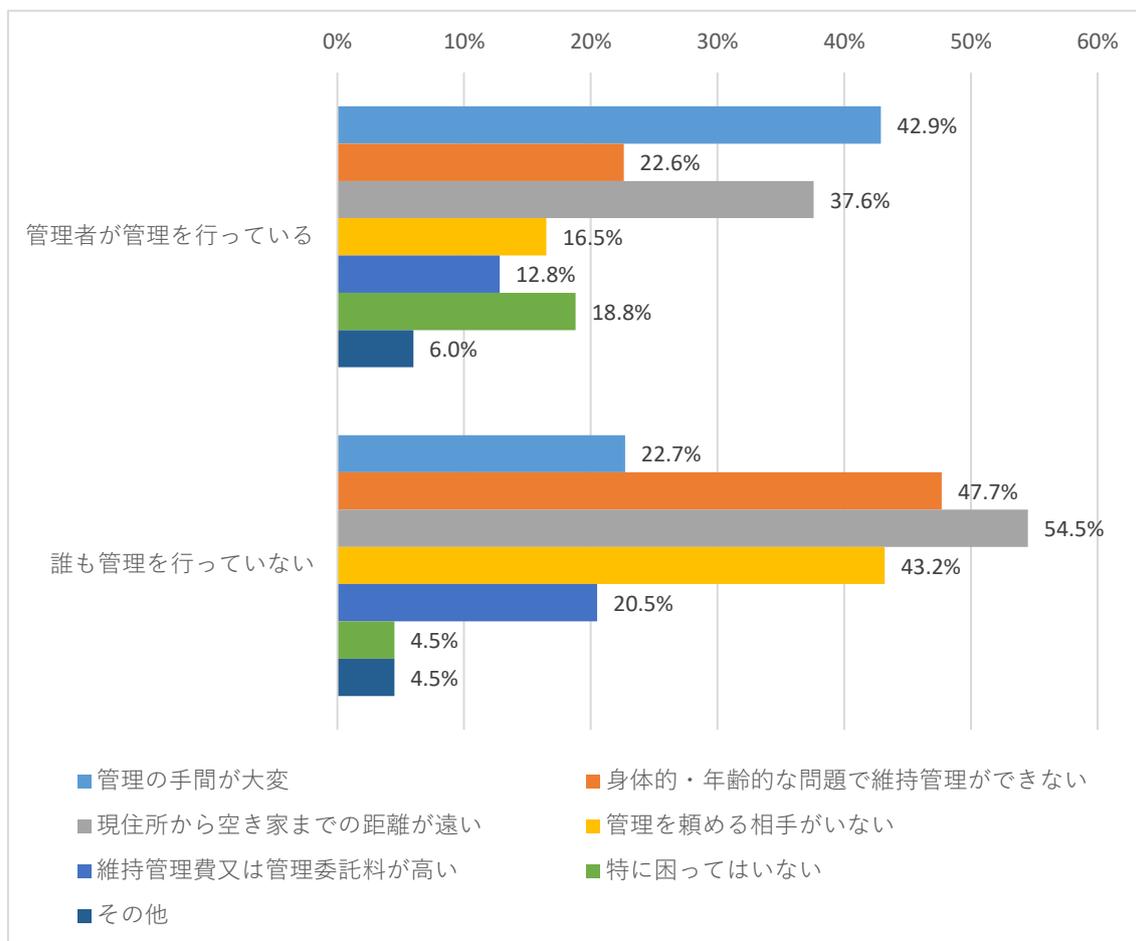
(8) 「現在の空き家の主な管理者」と「空き家になった理由」を併せて集計

・「相続問題で、所有者が決まっていない」場合は、「誰も管理を行っていない」と回答した人の割合は66.7%となっている。



(9) 「現在の空き家の主な管理者」と「空き家の維持管理について困っていること」を併せて集計

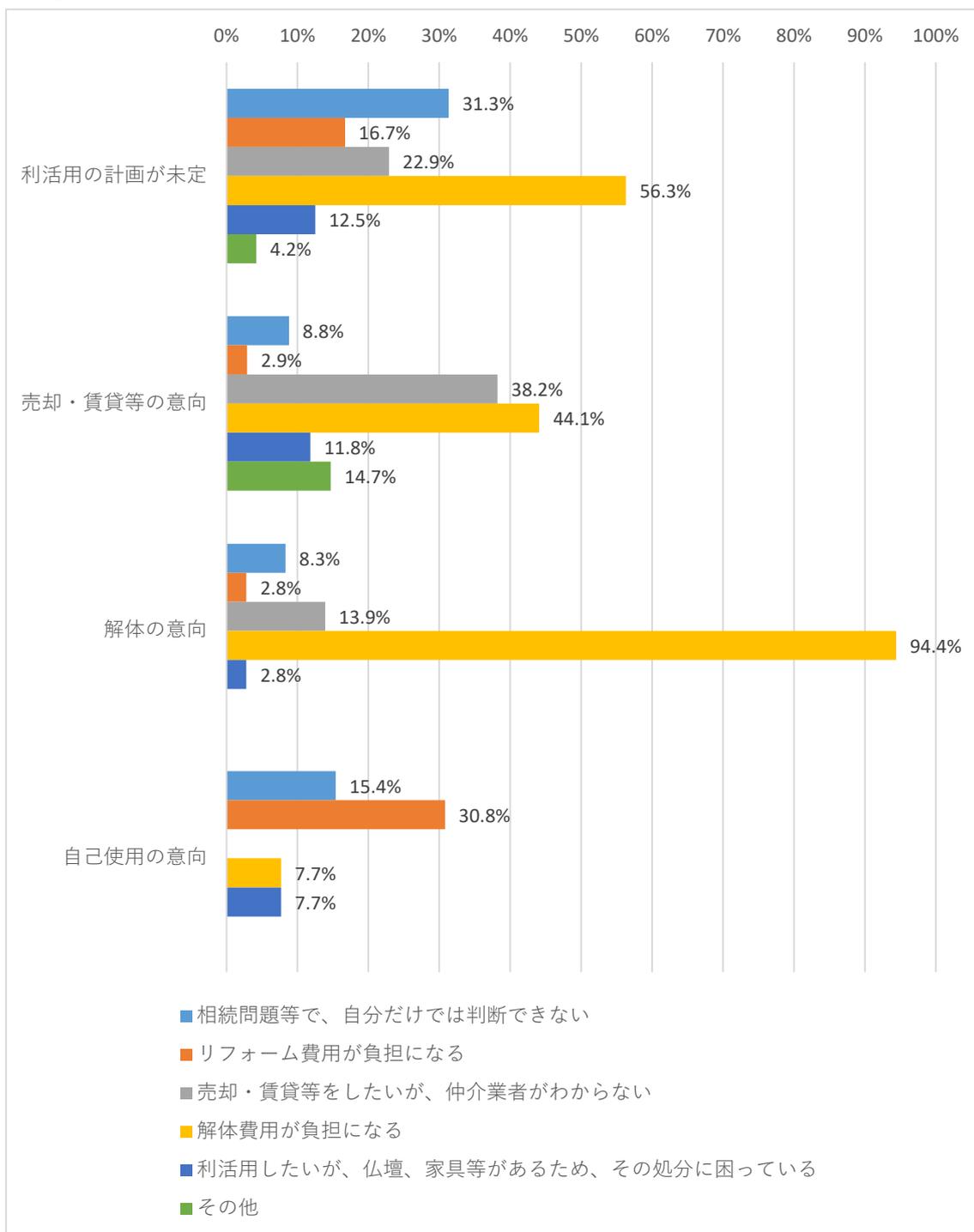
・「誰も管理を行っていない」空き家は、「現住所から空き家までの距離が遠い」と回答した人の割合が54.5%で最も高く、次に「身体的・年齢的な問題で維持管理ができない」が47.7%、「管理を頼める相手がない」が43.2%の順で多い。



(回答数合計 296、n = 177)

(10) 「空き家の今後の利活用についての予定」と「空き家の今後の利活用について困っていること」を併せて集計

・「売却・賃貸等の意向」がある空き家について、「売却・賃貸したいが、仲介業者がわからない」と回答した人の割合は38.2%となっている。



(回答数合計 162、n = 131)

5 第1次計画の取組と実施状況

第1次計画の計画期間における主な実績は以下のとおりです（令和2年度は10月末現在）。

（1）啓発・相談

<管理不全な空き家の相談戸数>

	平成29年度	平成30年度	令和元年度
前年度からの相談戸数	134戸	149戸	154戸
新規相談戸数	39戸	34戸	67戸
解決戸数	24戸	29戸	36戸

<無料相談窓口>

- ・令和元年7月から奇数月第4火曜日に開設（司法書士、宅地建物取引士）
- ・令和2年度からは市無料法律相談に合わせて開催（宅地建物取引士）

	回数	参加者数
令和元年度	5回	16人
令和2年度	5回	23人

<空き家セミナー>

- ・講師：司法書士、建築士、宅地建物取引士等
- ・終了後に個別相談会を実施

	回数	参加者数
平成29年度	2回	44人
平成30年度	3回	41人
令和元年度	2回	12人
令和2年度	1回	7人

<その他の主な関係機関等の相談窓口との連携>

- ・市無料法律相談
- ・無料福祉総合相談
- ・山口県司法書士会
- ・（一社）山口県宅建協会防府支部

(2) 空き家関係補助金

<危険空き家解体費補助金>

- ・木造又は軽量鉄骨造の空き家で、不良度が100点以上のものを解体する個人
- ・補助上限額 50 万円、補助率 1/3

	申請	交付決定	実施
平成 29 年度	8 件	6 件	6 件
平成 30 年度	9 件	8 件	7 件
令和元年度	10 件	9 件	9 件
令和 2 年度	12 件	11 件	

<老朽空き家解体費補助金>

- ・旧耐震基準以前の木造又は軽量鉄骨造の空き家で、不良度が50点以上のものを解体する個人
- ・補助上限額 25 万円、補助率 1/2

	申請	交付決定	実施
令和 2 年度	24 件	22 件	

<空き家利活用改修費補助金>

- ・防府市空家バンクに登録された物件を購入した個人
- ・補助上限額 50 万円、補助率 1/2

	申請	交付決定	実施
令和 2 年度	2 件	2 件	2 件

(3) 防府市空き家バンク

- ・令和元年 5 月「全国版空き家・空き地バンク」の運用開始
- ・令和 2 年 4 月「全国版空き家・空き地バンク」と「防府市定住促進バンク」を統合し、「防府市空き家バンク」として運用開始

	継続	新規	取消	成約済等
令和元年度	—	10 件	0 件	0 件
令和 2 年度	10 件	14 件	1 件	7 件

(4) 特定空家等の措置

<特定空家等の認定等>

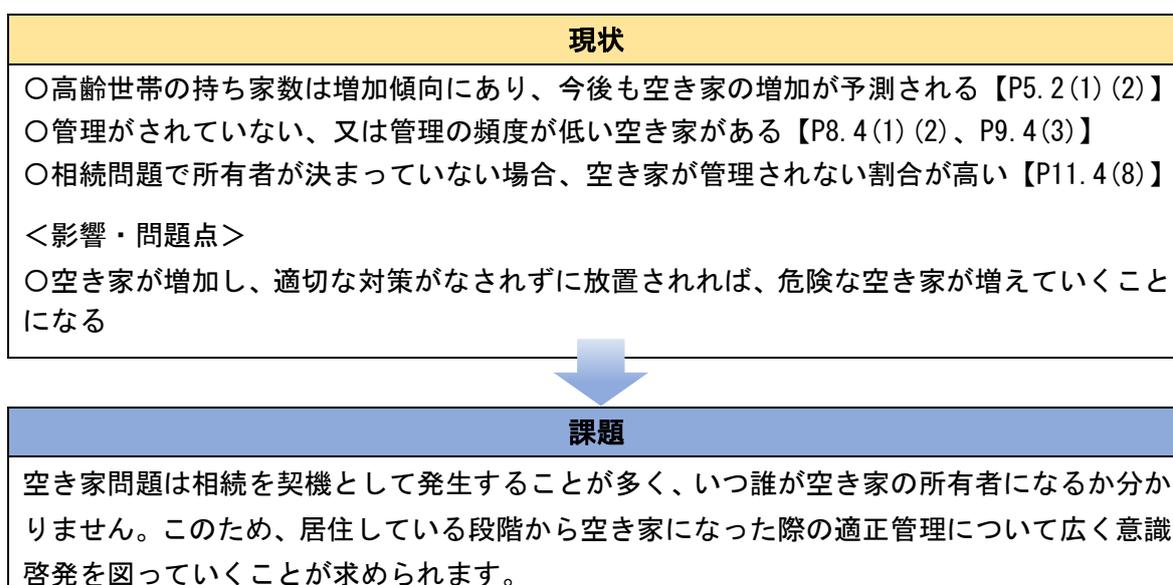
	認定
平成 29 年度	3 件
平成 30 年度	1 件
令和元年度	1 件

6 空き家対策における課題の整理

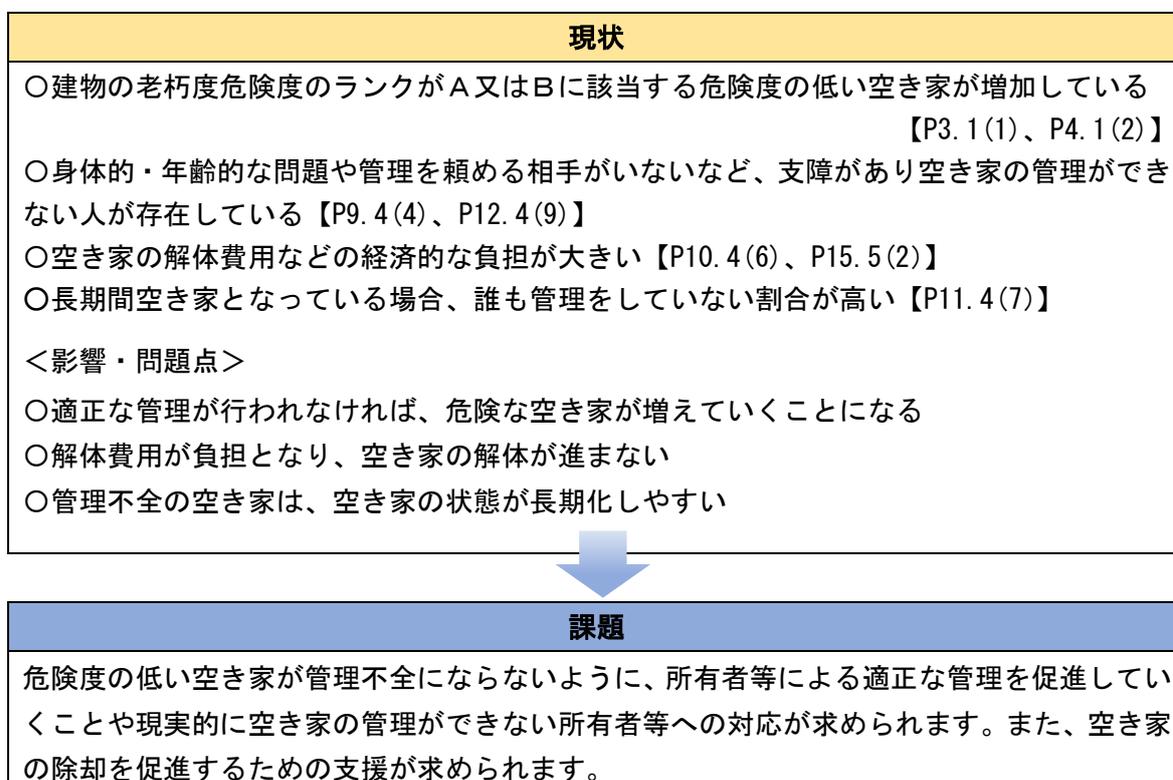
前項までの現状から、以下のとおり課題を整理します。

※【 】内の数字は、現況（P3～P16）の項目の番号を示しています。

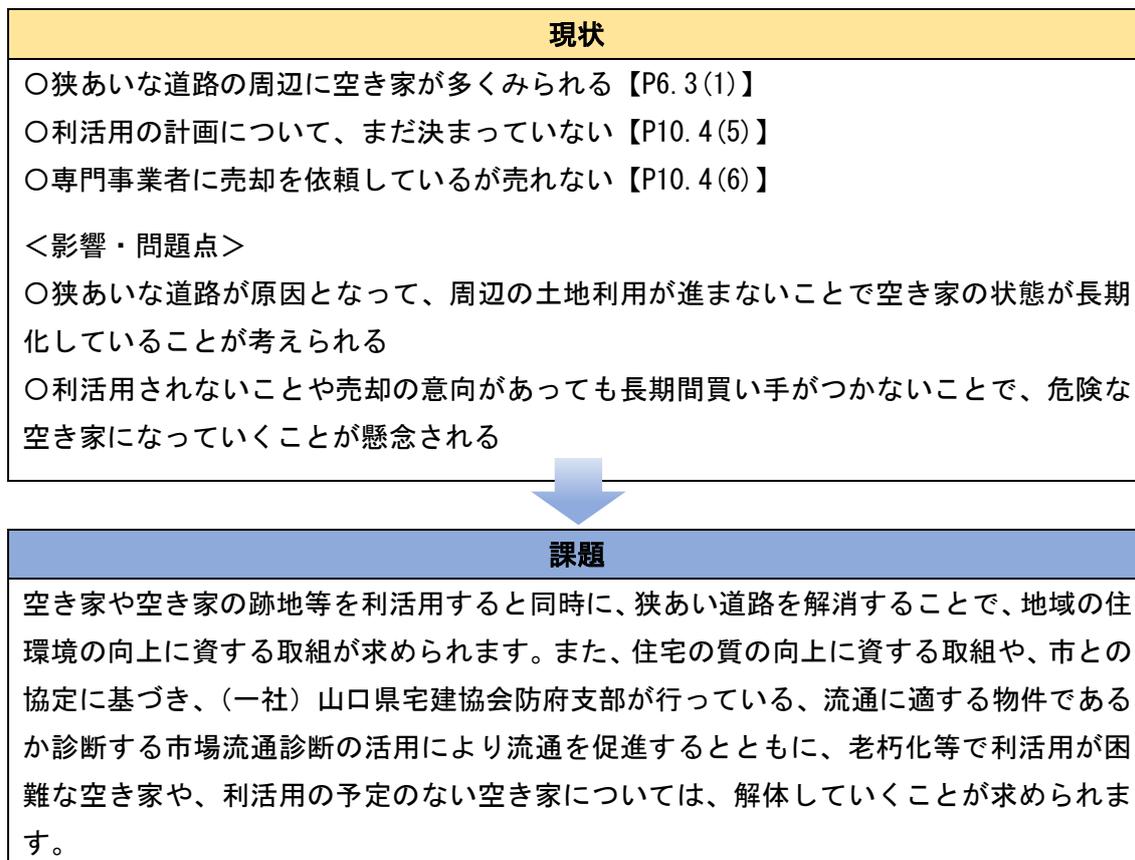
課題1 空き家対策についての意識啓発



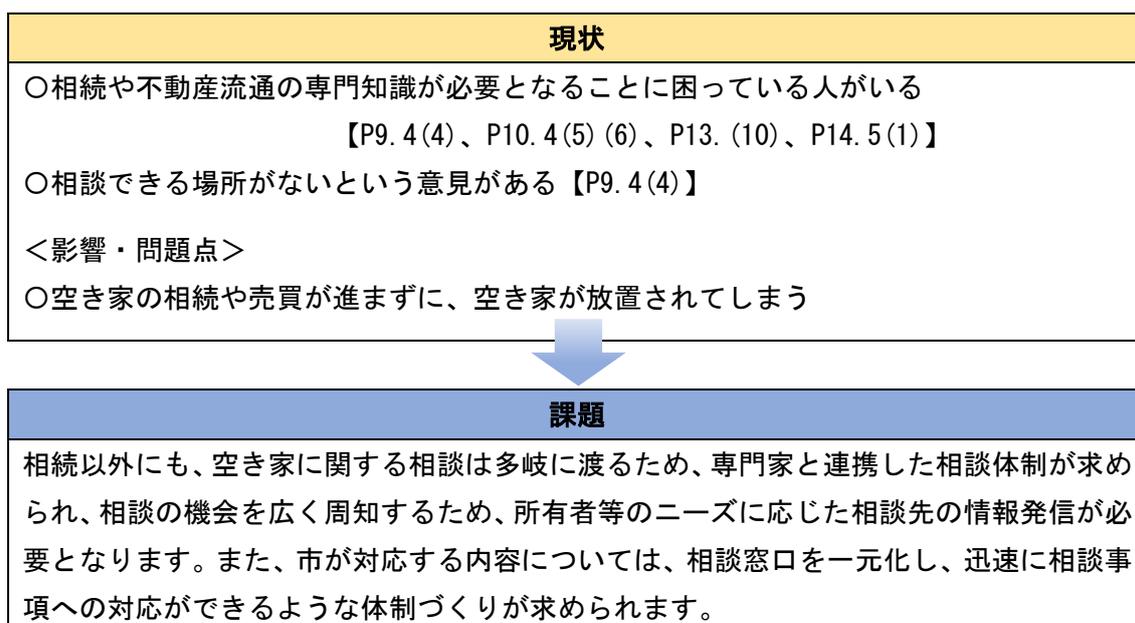
課題2 空き家の除却や適正な管理の促進



課題3 空き家や空き家の跡地の利活用の促進



課題4 空き家に対する相談環境の整備



<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

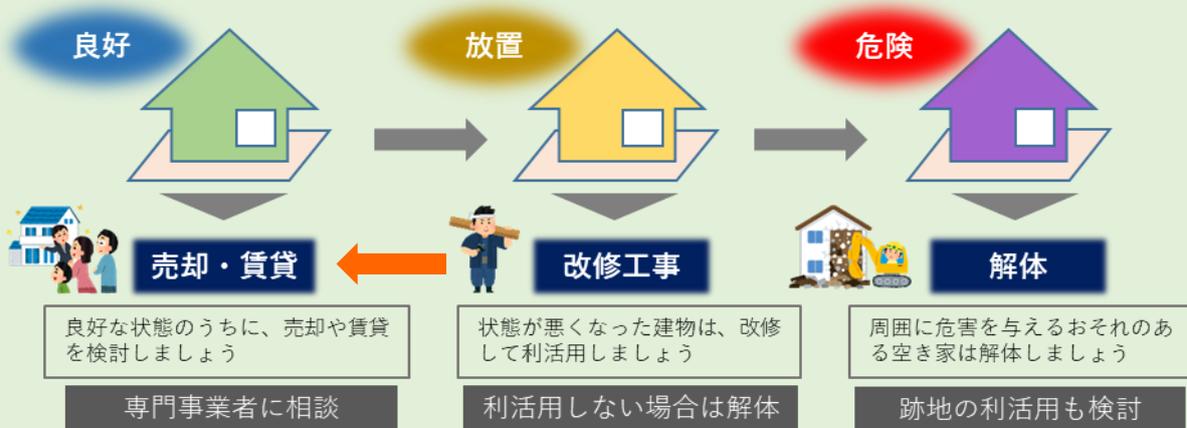
ポイント1 権利関係を整理する

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、空き家対策の推進に活用します。

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に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

空き家の跡地を活用した、地域の安全、安心や居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ことにより、空き家対策を通じた地域コミュニティの維持向上を目指します。

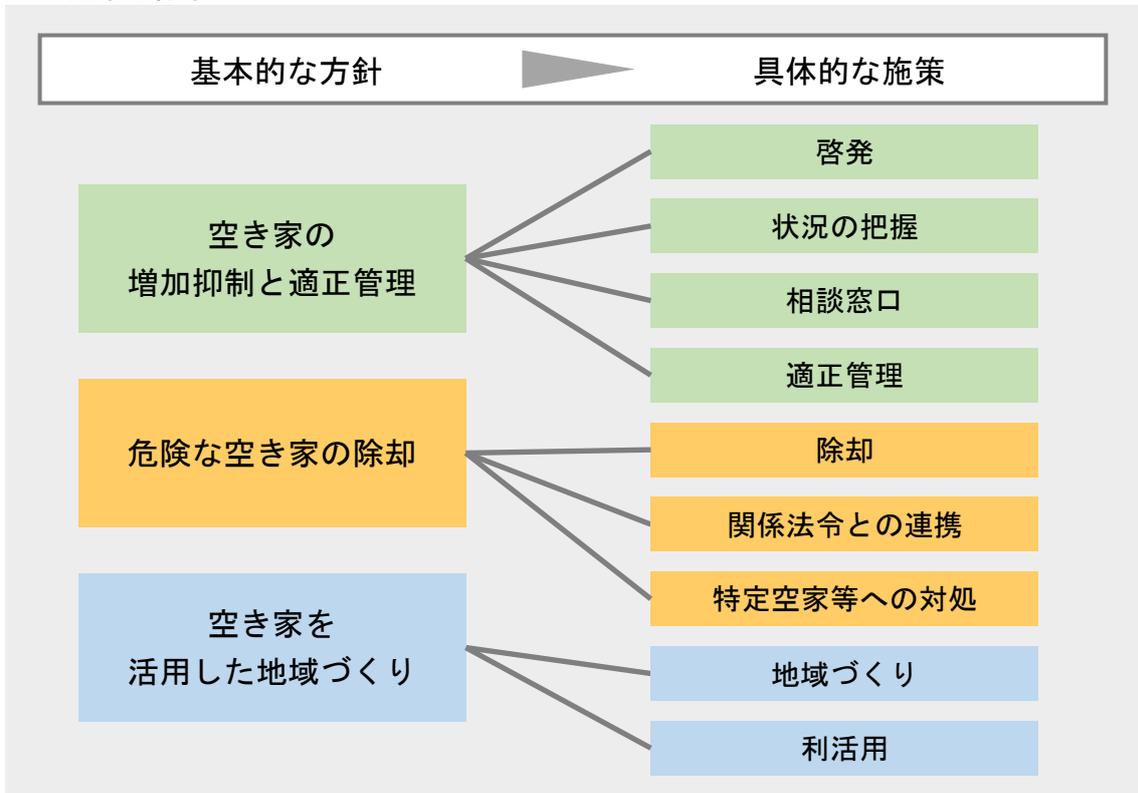
第4章 具体的な施策

以下の分類及び体系により空き家の状態に応じた施策を展開します。

<空き家の状態に対する主な施策の分類>

状態	低 ← 危険度 → 高			
	空き家になる前	空き家	管理不全な空き家	特定空家等
施策の 分類	啓発			
	状況の把握			
	相談窓口			
	適正管理			
	除却			
	関係法令との連携			
	特定空家等への対処			
	地域づくり			
利活用				

<施策の体系>



1 啓発

〈取組方針〉

将来における管理不全な状態の空き家の増加を抑制するため、空き家対策や空き家の相談窓口等について、様々な媒体を活用し意識の啓発を図ります。

(1) 市広報や市ホームページなどを利用した啓発

空き家の適正管理や市の相談窓口などの啓発をするため、市広報や市ホームページなどへの掲載、相談窓口や市民課等の関係窓口でチラシやパンフレットの配布、固定資産税納税通知書への周知文書の同封などにより、啓発を図ります。

(2) 相続に関する啓発

相談窓口等で空き家の所有者等に相続登記の啓発を行います。また、福祉担当部署と連携し、終活ノート（マイエンディングノート）などの活用により、高齢者世帯に現在の登記名義人の確認や相続登記、将来の建物の管理などについて啓発します。

2 状況の把握

〈取組方針〉

空き家の状況を把握するため、空き家の実態調査を行います。また、実態調査の結果を踏まえた所有者等への意向調査を行い、調査結果をデータベースに反映するとともに、調査結果を分析することで、空き家対策に役立てます。

(1) 空き家実態調査の実施

空き家の所在やその状態を定期的に把握するため、周辺道路等からの外観目視により空き家と思われる建物を調査し、市内の空き家の実態を把握することで、本市の空き家対策を講じる基本情報とします。

(2) 所有者等への意向調査の実施

空き家実態調査の結果判明しました空き家と思われる空き家の所有者等に、現在の使用状況や今後の利活用等の予定などを調査し、ニーズに応じた施策を検討するための基礎資料とします。

(3) 市民等からの情報提供

管理不全な空き家について、市民等や自治会長、民生委員等からの情報提供を随時受け付けます。

(4) 法や条例に基づく立入調査の実施

特定空家等の候補となる空き家がある場合は、特定空家等の認定基準に該当するかどうかが判断するために、立入調査を実施します。

(5) データベースの整備及び庁内の情報共有

実態調査等の結果を、閲覧制限等を設けた上で庁内関係課と共有しておりますデータベースに反映することで、空き家対策に活用します。

3 相談窓口

〈取組方針〉

空き家に関する様々な相談を一元的に受け付け、関係課の連携体制を構築します。また、専門家による無料相談窓口の開設など、空き家問題を抱える人が相談しやすい環境づくりを推進します。

(1) 市役所空き家総合窓口の設置及び庁内体制の強化

市では、庁内の空き家関係の相談を一元的に受ける窓口として、都市計画課内に空き家総合窓口（空き家対策室）を設けています。

空き家の問題は多岐にわたるため、相談内容により、個別の担当課の対応が必要となるものもあります。そのため、空き家総合窓口で相談内容を十分に聴き取った上で整理し、衛生・環境・防犯・道路などの担当課に速やかに引き継ぎ、現地調査や所有者等の調査を行った上で、所有者等への適切な助言等を行います。

(2) 専門家団体等による相談窓口の開設

空き家の相談の中には、法律問題や相続、不動産流通など、市の相談窓口では対応が難しい専門的な問題も多くあります。市では専門家団体と連携し、市や市社会福祉協議会が開設している無料相談窓口や専門家団体の相談窓口を紹介するなど、専門家団体と連携した相談を充実させます。

(3) 空き家に関するセミナーの開催

山口県や専門家団体と連携した空き家セミナー（個別相談会）を開催し、空き家の利活用や相続登記等の啓発を図るとともに、専門家による個別相談の機会を設けます。

4 適正管理

〈取組方針〉

空き家の適正な管理に資する取組を推進するとともに、周囲への危険を防止する取組を支援します。

(1) 所有者等への助言等

所有者等が第一義的な空き家の管理責任を有することを啓発するとともに、管理不全な空き家については、所有者等への文書送付等により、情報提供や適正管理に向けた助言等を行います。

(2) 危険防止のための支援

自治会等の地縁団体が、管理不全な空き家が地域へ及ぼす悪影響を軽減させるため、自主的に実施する一時的な危険予防措置をする場合等に、飛散防止用のネット等の必要な資材等を支給することなどにより、地域と連携した空き家対策を進めます。

また、居住している住宅の無料耐震診断等を行うとともに、小学校の通学路沿いにある危険ブロック塀の撤去について支援します。

(3) 管理サービスを行う団体等との連携

協定を提携している（公社）防府市シルバー人材センターの空き家管理事業サービスなどを紹介することにより、空き家の適正管理を促進します。また、新たな空き家管理パッケージサービスなどを検討します。

5 除却

〈取組方針〉

危険な空き家や、利活用の予定がない空き家の解体を促進します。

(1) 空き家の解体の促進

周囲に影響を及ぼす危険な空き家や老朽化した空き家の解体を促すため、補助制度の継続などによる支援を行います。

(2) 固定資産税及び都市計画税の住宅特例の継続措置

賦課期日現在（毎年1月1日）の状況により課税がされるため、当該土地が更地になった場合、住宅用地の特例措置が適用されなくなるため、空き家を除却することにより、更地となった土地（建物の建設や駐車場としての利用、売買等による所有権移転をする場合等を除く。）については、申請により一定期間特例措置を継続する制度を検討します。

6 関係法令との連携

〈取組方針〉

建築基準法や民法などの関連法令に基づく対応も検討し、必要な対策を行います。

(1) 関係法令による指導等

空き家の状況により、関係部署と連携し、建築基準法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、消防法、災害対策基本法などの関係法令の適用も検討し、必要な対策を講じます。

(2) 相続財産管理人制度等の活用

空き家の所有者等の相続人がいないことなどにより、当該空家等に対する措置を講ずることができない場合は、利害関係人となり得る部署と連携するなど、個別の状況を踏まえた対応を検討します。

7 特定空家等への対処

〈取組方針〉

特定空家等や防犯上の措置が必要な空き家に対する措置その他の対処をするため、別に定める市の認定・措置基準により必要な対策を講じます。

(1) 特定空家等の認定

空き家実態調査や市民等からの情報提供等により把握した空き家のうち、老朽化等により不良度が高く、周囲へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある管理不全な空き家や、衛生面や環境面、防犯面などで問題がある空き家について、立入調査をし、認定基準に該当するものは、防府市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、特定空家等の認定をします。

特定空家等の認定

- ・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

のいずれかの基準に該当し、かつ、周辺にもたらす影響を勘案して総合的に判断します。

(2) 特定空家等の措置

特定空家等に認定後は、空家法に基づく助言・指導を行い、所有者等による対応を促します。なお、改善が見られない空き家については、空き家の状況に応じて、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令）を講じ、所有者等による自主的な改善を強く促します。

また、固定資産税及び都市計画税の賦課期日（毎年1月1日）において勧告をしている場合は、翌年度から住宅用地の特例措置の対象から除外します。

(3) 代執行の実施

所有者等に命令した場合において、その措置が履行されない場合や不十分な場合等には、期限を定め戒告をしますが、指定の期限までに義務の履行をしないときは、行政代執行法の規定により、市長は行政代執行を行うことができます（空家法第14条第9項）。

なお、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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は、略式代執行を行うことができます（空家法第14条第10項）。

(4) 緊急時の措置

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、戒告及び代執行令書による通知の手続をとるとまがないときは、その手続を経ないで代執行をすることができます（行政代執行法第3条第3項）。

また、空き家が危険な状態であり、人の生命、身体又は財産の被害を防止するための緊急的な措置が必要な場合で、空き家の所有者等が必要な措置を講じない場合や危険回避のための時間がないと認めるときは、条例の規定に基づき、所有者等の負担により、必要最小限の措置を講じる必要があります。

8 地域づくり

〈取組方針〉

空き家の一因となっている狭隘な道路については、新たな空き家の発生を助長する可能性が高いことから、狭あい道路、空き家及び空き地を一体的に改善することにより空き家の利活用や除却等を進めます。

(1) 居住環境の向上を目指した取組

狭あい道路沿いには、空き家や空き地が多く、道が狭いことによる土地の利活用が進まないことから、一体的な整備をすることにより、空き家所在地を含めた土地の有効活用を図ります。施策を進めていくうえでは、（一社）山口県宅建協会防府支部等の専門家団体と連携しながら、有効な施策の導入を検討します。

9 利活用

〈取組方針〉

空き家の利活用に資する取組を支援し、利活用の活性化を図るとともに、市空き家バンクの登録物件数の増加に努め、空き家の流通促進を図ります。また、居住中の住宅に対しても耐震改修など住宅の質の向上に取り組めます。

(1) 空き家の改修の促進

空き家の利活用を促進するため、改修費用の補助制度を継続実施します。

(2) 公益的利用の促進

空き家を購入し、地区集会施設（自治会館等）として利活用する場合の補助制度による支援や、地域住民や福祉・介護などの事業者等が、空き家を公益的施設として利活用する場合の支援を検討します。

(3) 空き家バンクの活用

防府市空き家バンクへの登録により、売買等による空き家の利活用を促進し、UJIターンによる移住定住に寄与します。

(4) 農林水産業と連携した取組の情報発信

新規就農者・新規漁業就業者の支援のため、農林水産関係団体等と連携し、空き家に関する支援を行います。また、農家空き家に付随した農地の取得要件の緩和制度などを啓発します。

(5) 空き家の流通促進

(一社) 山口県宅建協会防府支部との協定に基づき、所有者等の申請により空き家の市場流通診断を行うなど、空き家の流通促進施策を推進します。

また、木造住宅の無料耐震診断や耐震改修費補助などを継続実施し、住宅の質の向上を図ることにより流通を促進します。

(6) 空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得3,000万円特別控除）

旧耐震基準以前の空き家を相続し譲渡した場合の税制措置の周知を市ホームページなどで行うとともに、申請対応を行うことで、相続により生じた空き家又は跡地の市場流通を促進します。なお、現状では、本制度は令和5年12月31日までの時限措置となっております。

(7) 低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（譲渡所得100万円特別控除）

個人が所有する定額の低未利用地（空き地・空き家）を譲渡した場合の税制措置の周知を市ホームページなどで行うとともに、申請対応を行うことで、低未利用地の有効活用等の市場流通を促進します。なお、現状では、本制度は令和4年12月31日までの時限措置となっております。

第5章 計画の推進及び評価

1 目標値の設定

本計画における目標を設定し、その達成状況を評価することで本計画の改定等に生かすこととします。

目標指標1 空き家無料相談利用者数

目標指標	現 状 (令和元年度)	目 標 (令和7年度・年間)
空き家無料相談利用者数	28人	48人

目標指標2 市が実施する解体費補助事業による除却件数

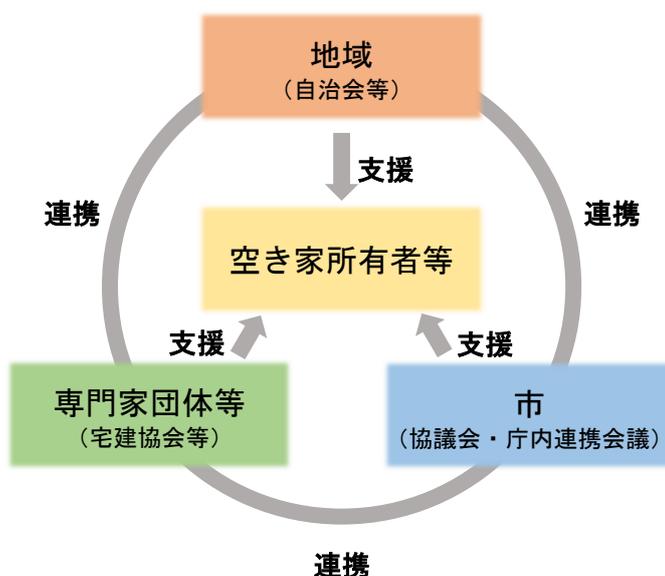
目標指標	現 状 (令和元年度)	目 標 (令和7年度・年間)
解体費補助事業による 除却件数	9件	22件

目標指標3 (仮称) 居住環境再生事業の実施件数

目標指標	現 状 (令和元年度)	目 標 (令和7年度・年間)
(仮称) 居住環境再生事業 実施件数	0件	1件

2 推進体制

空き家対策を進めるためには、環境衛生、まちづくり、福祉など多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、様々な分野の関係者が密接に連携して対処する必要があります。そのため、本市においては、専門家団体、地域、関係行政機関等による連携を推進するとともに、防府市空家等対策協議会及び防府市空家等対策庁内連携会議を設置して、効果的に空き家対策を進めていきます。



(1) 防府市空家等対策協議会

地方自治法に規定する附属機関として、空家法第7条に基づき、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。協議会においては、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があることから、幅広い分野からの委員で構成されています。

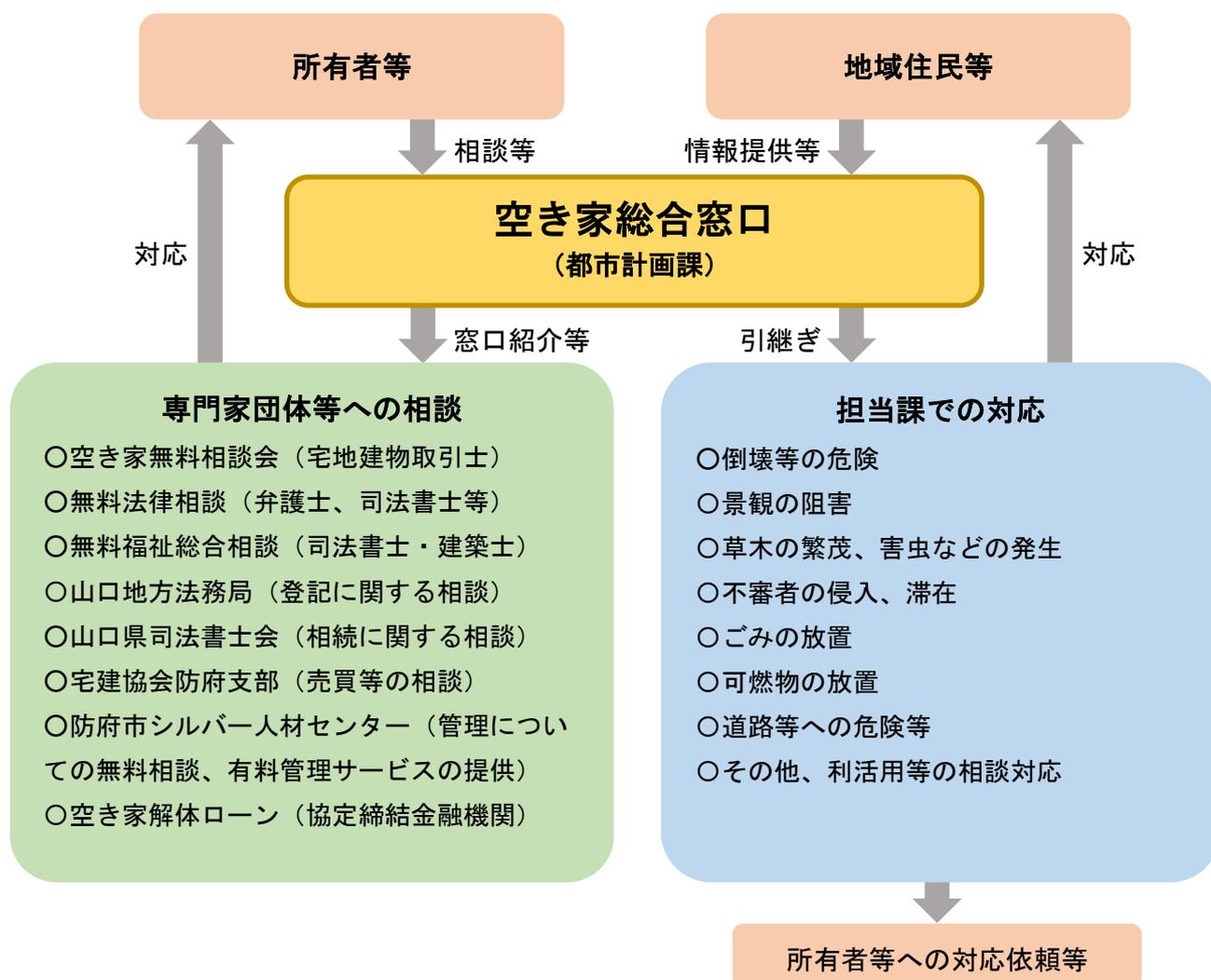
(2) 防府市空家等対策庁内連携会議

防府市空家等対策庁内連携会議は、庁内関係部署で構成し、空家等対策計画の策定・変更や推進に関し協議を行います。

(3) 空き家相談等の庁内連携体制

空き家相談等の庁内連携体制として、市民等からの相談や情報提供は、空き家総合窓口（都市計画課）で一元的に受け付けます。相談等の内容をよく聞き取ったうえで、内容に応じた専門家団体の紹介や、庁内の担当課への引継ぎを行い問題の解決に繋がります。

<空き家相談等の対応体制>



(4) 専門家団体等との連携

総合的かつ計画的な空き家対策を推進することを目的として、専門家団体等との協定を締結しています。今後も新たな協定の締結を目指し、専門家団体等との連携強化を図ります。

協定締結団体名	協定の概要
公益社団法人 防府市シルバー人材センター	空き家管理サービスの提供に関する事
一般社団法人 山口県宅建協会防府支部	相談者への適正管理、利活用等の情報提供に関する事 相談者への専門事業者の情報提供に関する事 啓発チラシの配布、ポスターの掲示に関する事 市場流通診断の実施に関する事 講師、相談員の派遣に関する事 適正管理サービスの拡充に関する市との協議等に関する事
山口県司法書士会	市からの相談に関する事 啓発チラシの配布、ポスターの掲示に関する事 講師、相談員の派遣に関する事

3 計画の進行管理

本計画を効果的に推進するため、施策の実施状況や空き家の状況を定期的に把握し、評価・検証を行い、継続的に改善を図っていきます。

また、計画の最終年度には、成果を検証し計画の見直しを行います。