

第2章 現状と課題

1 空き家実態調査の結果

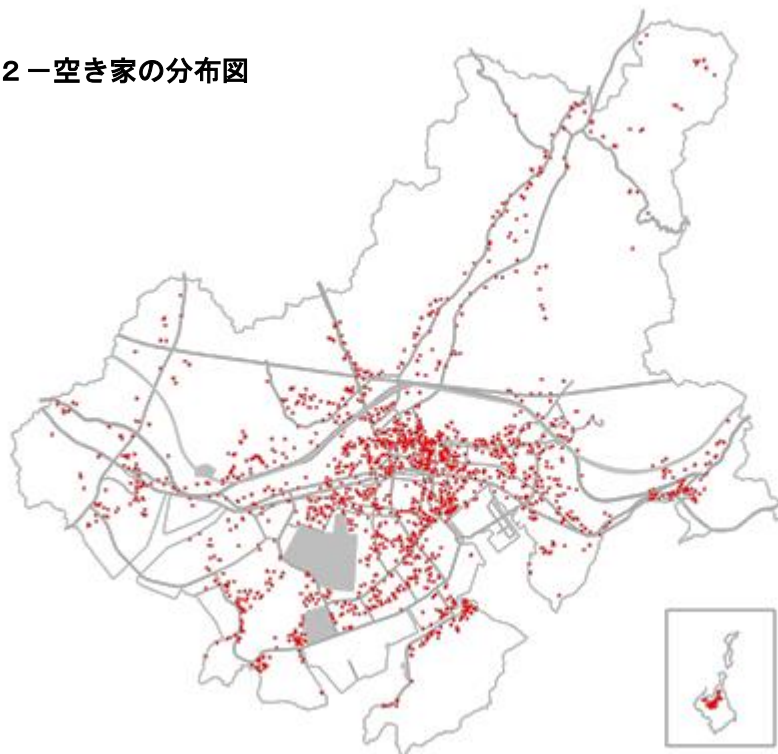
(1) 空き家の状況

空き家と思われる建物の戸数は、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				

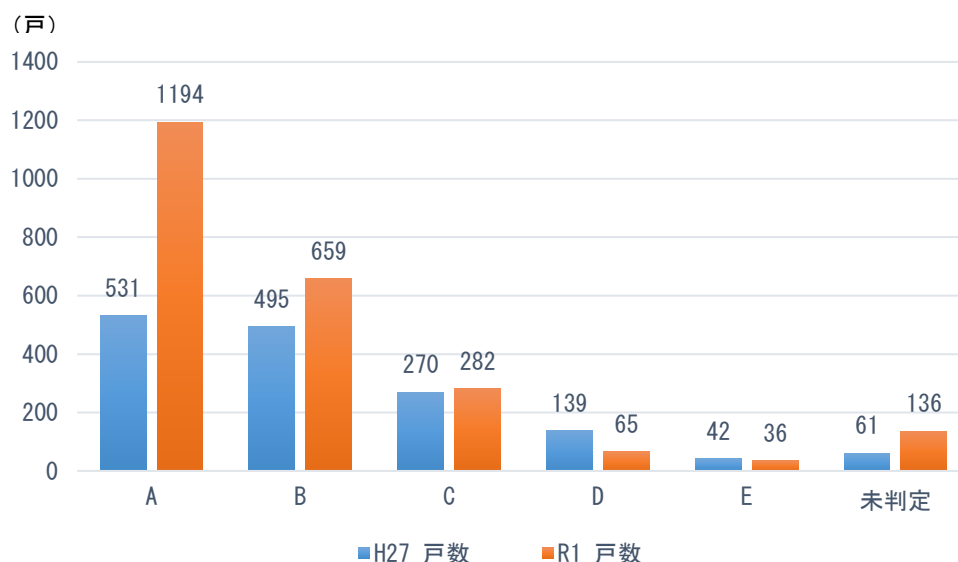
図2－空き家の分布図



(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



(戸)

	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

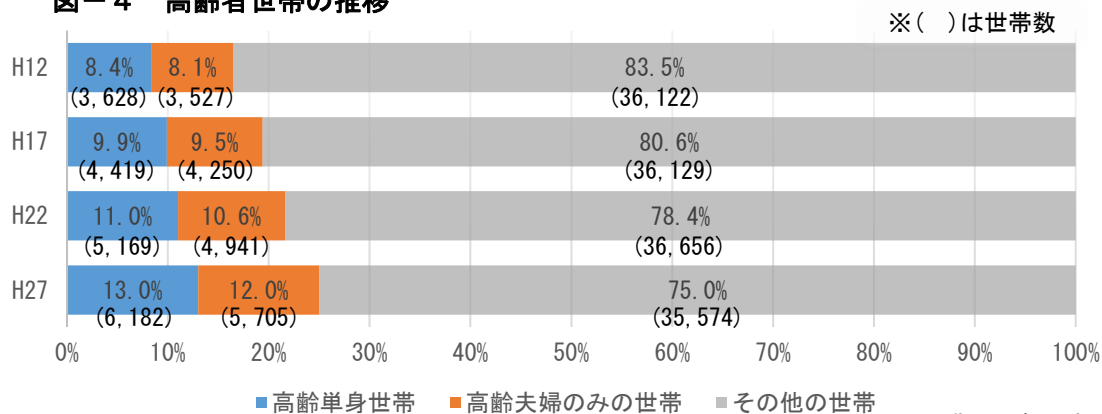
2 高齢者世帯の状況

(1) 高齢者世帯の推移

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16.5%から平成27年の25.0%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

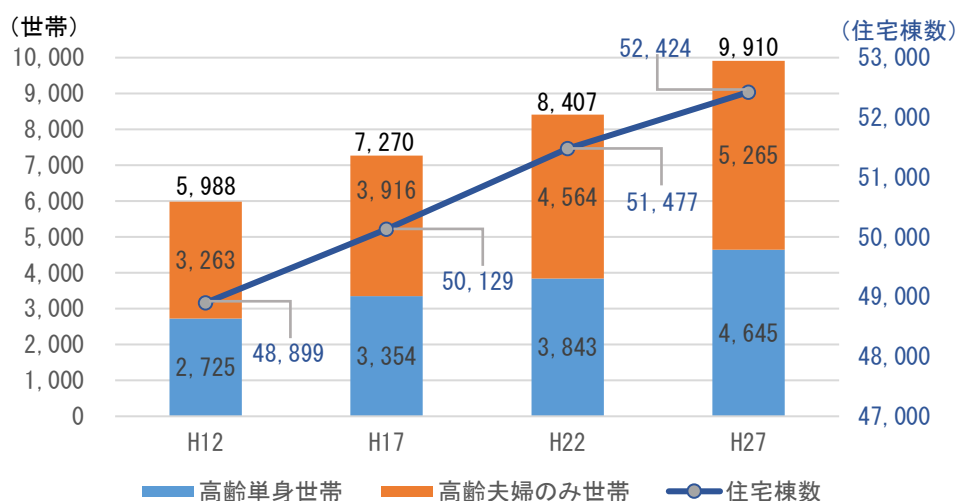
図－4 高齢者世帯の推移



(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。

出典：国勢調査、固定資産概要調書

3 空き家と狭い道路の分布の状況

(1) 空き家と建築基準法第42条第2項道路の分布状況

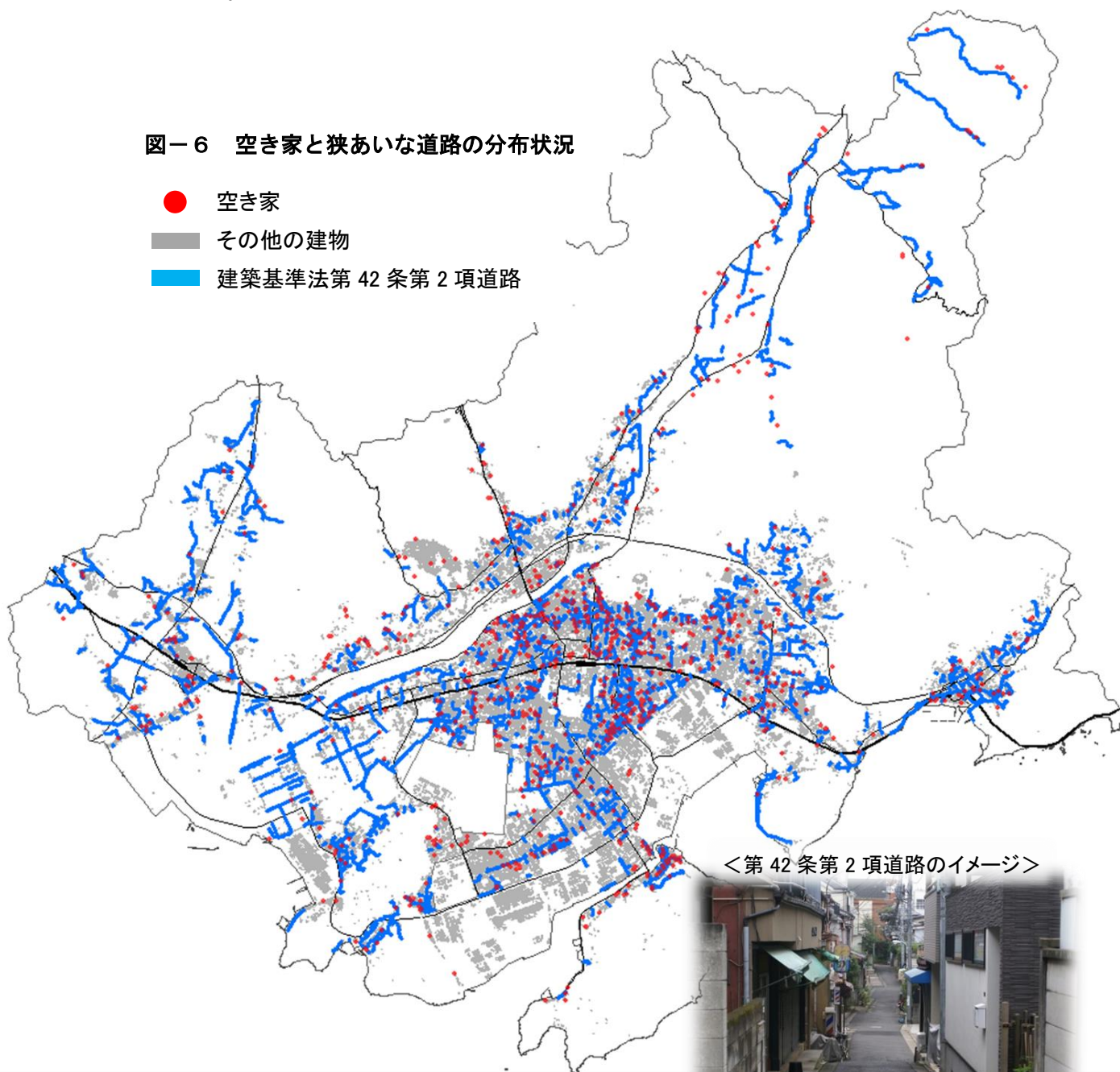
狭い道路周辺には、空き家が多く見られます。

※建築基準法第42条第2項道路とは

都市計画区域の指定若しくは変更により、建築基準法の規定が適用されるに至った際、現に建築物が建ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁（防府市）の指定したもの。

図－6 空き家と狭い道路の分布状況

- 空き家
- その他の建物
- 建築基準法第42条第2項道路



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%

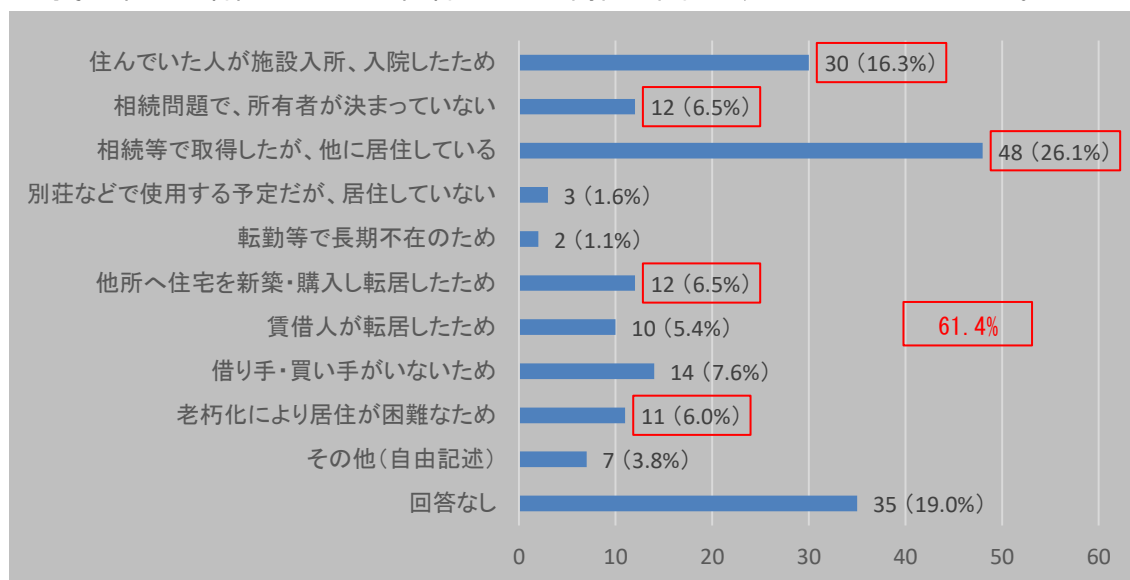
調 査 期 間 : 令和2年8月25日～令和2年9月8日

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

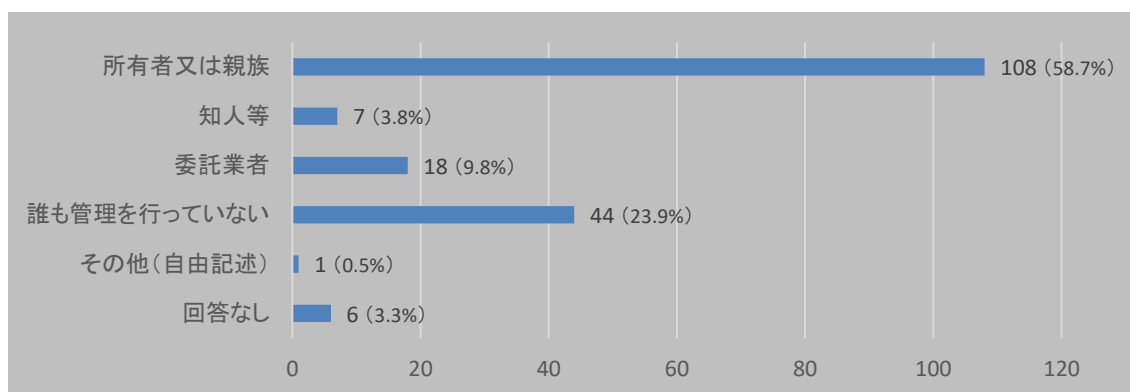
・対象の住宅に居住できないと回答した人の割合の合計は、61.4%となっている。



(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）

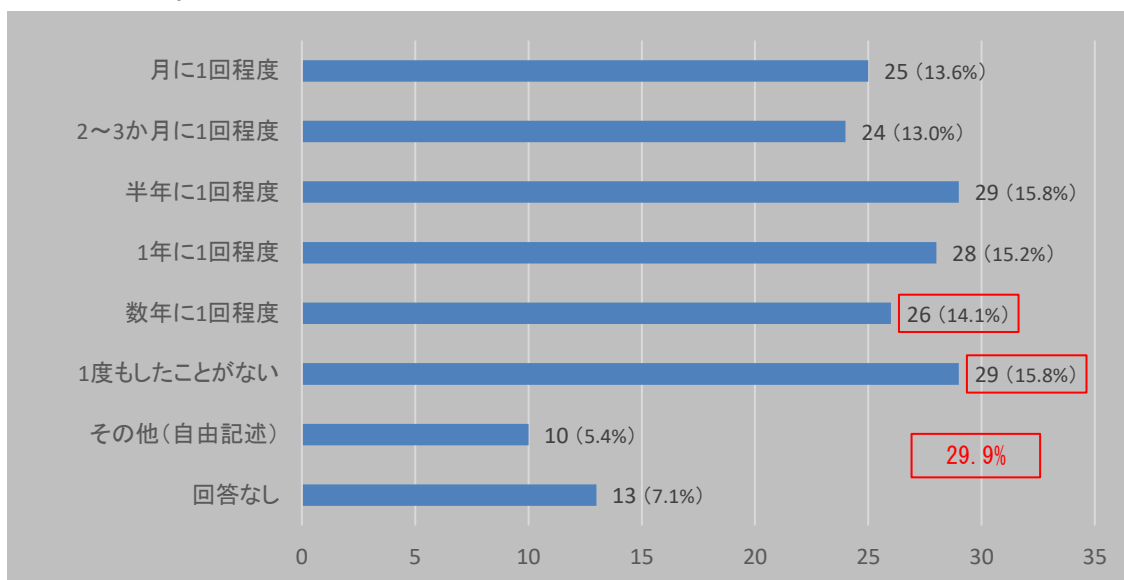
・「所有者又は親族」（58.7%）が最も多く、次に「誰も管理を行っていない」（23.9%）の順で多い。



(n=184)

(3) 空き家の維持管理の頻度（1つ選択）

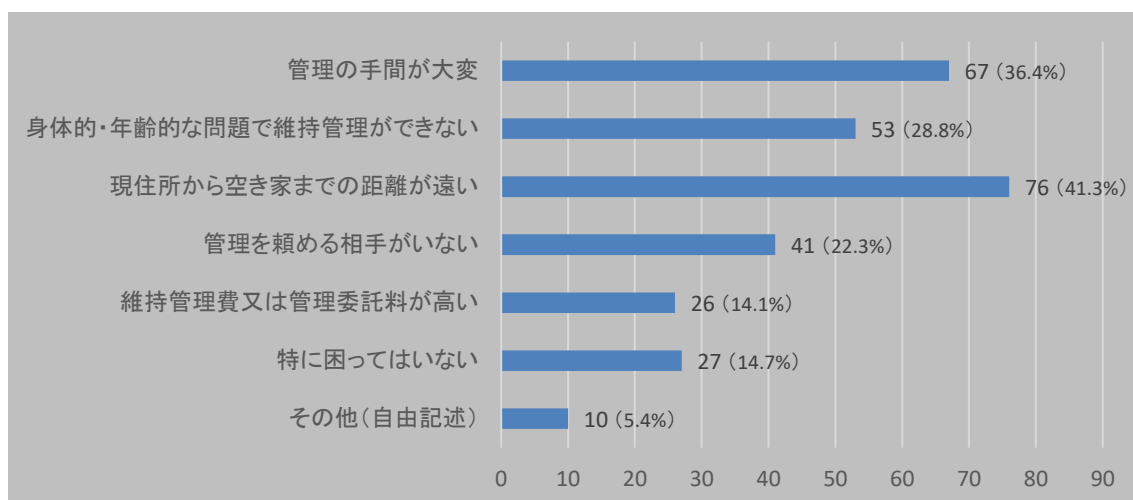
- ・「半年に1回程度」（15.8%）、「1度もしたことがない」（15.8%）が最も多い。
- ・「数年に1回程度」及び「1度もしたことがない」と回答した人の割合の合計は、29.9%となっている。



(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。



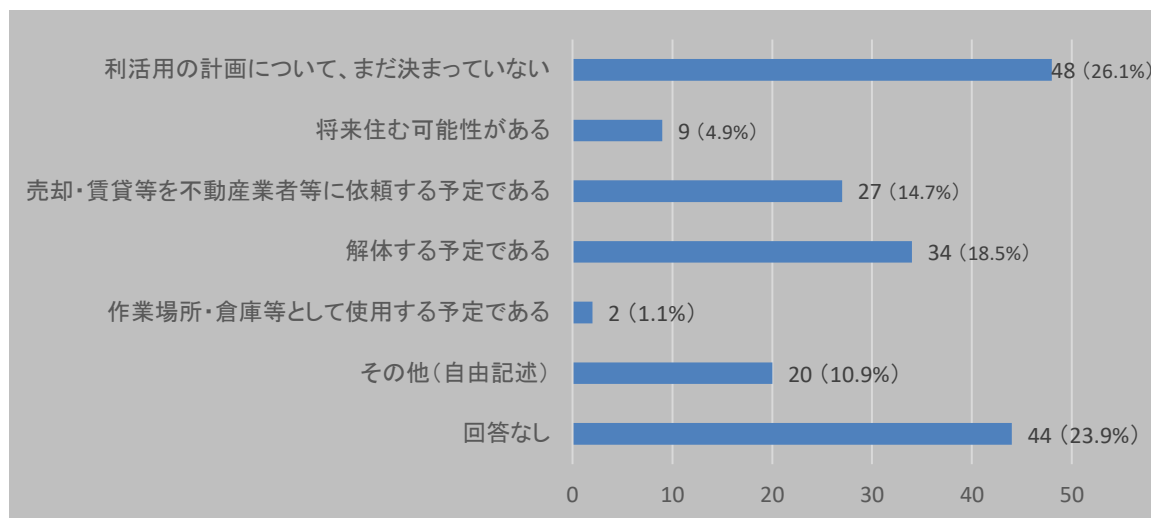
(回答数合計 300、n = 184)

【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%) の順で多い。 ※「回答なし」を除く



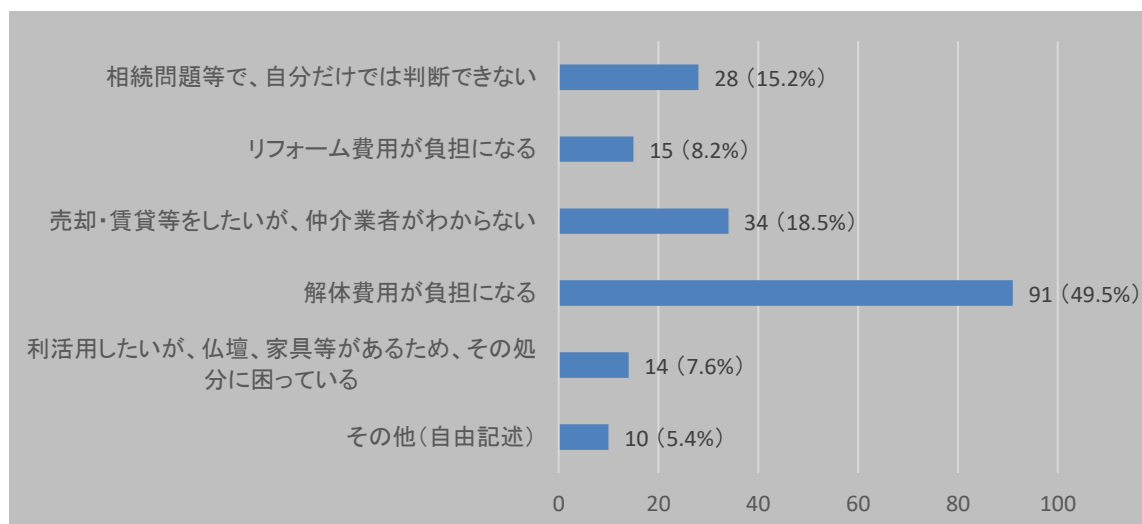
(n=184)

【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」(49.5%) 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」(18.5%)、「相続問題等で、自分だけでは判断できない」(15.2%) の順で多い。



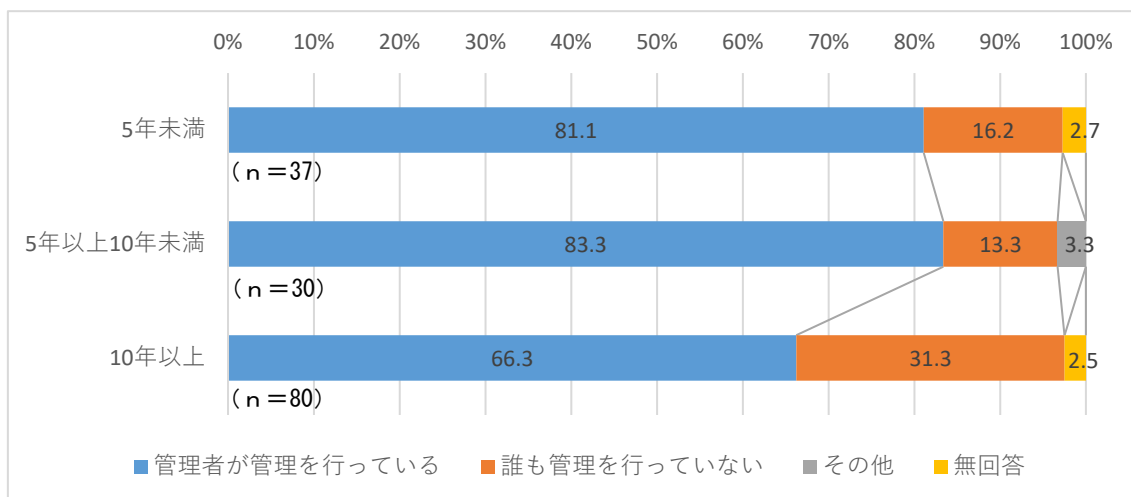
(回答数合計 192、n=184)

【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

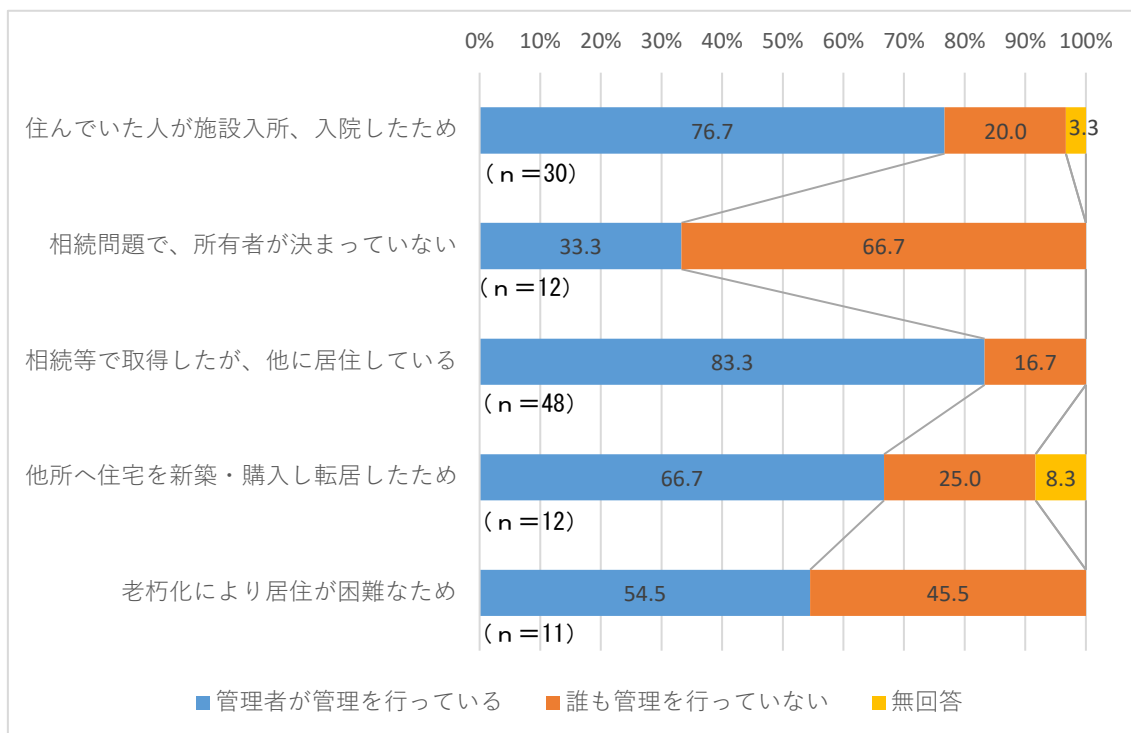
(7)「現在の空き家の主な管理者」と「空き家になってからの期間」を併せて集計

・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。



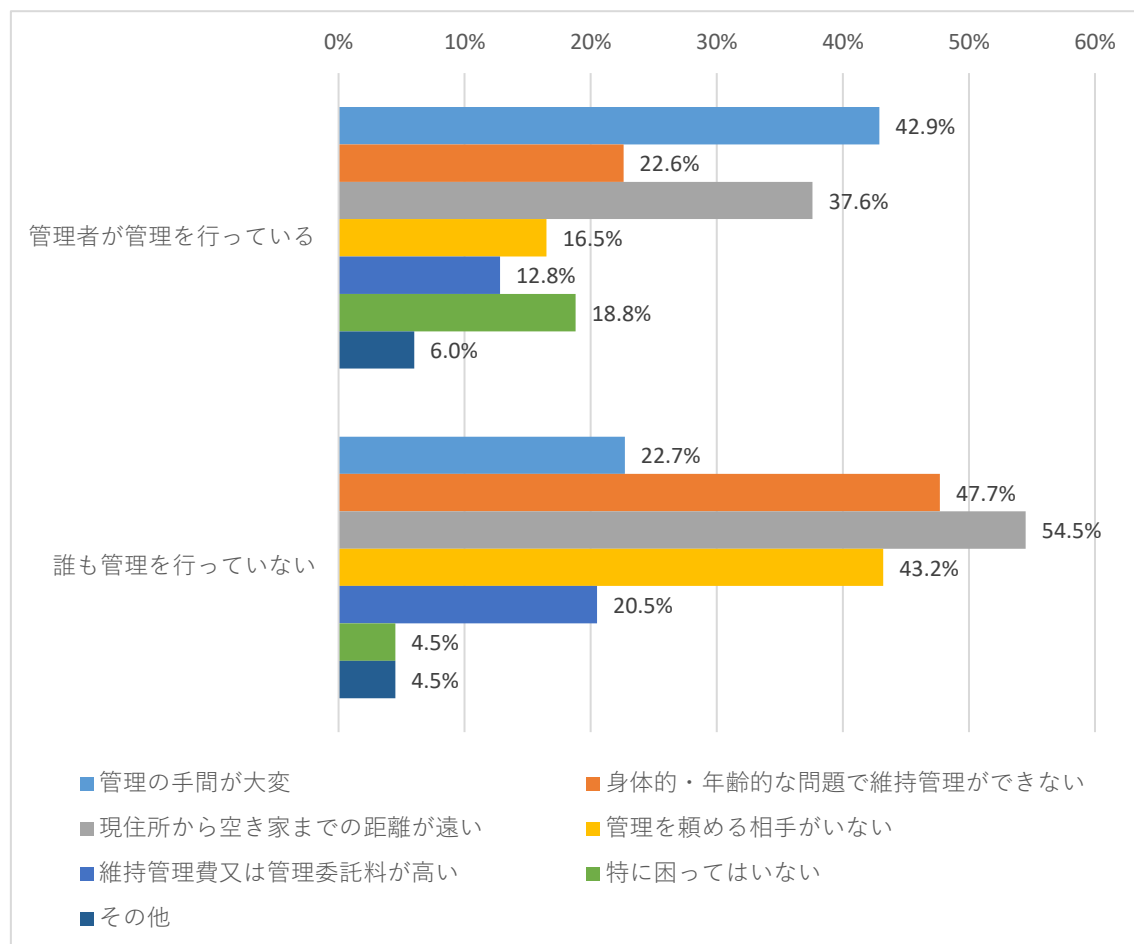
(8)「現在の空き家の主な管理者」と「空き家になった理由」を併せて集計

・「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

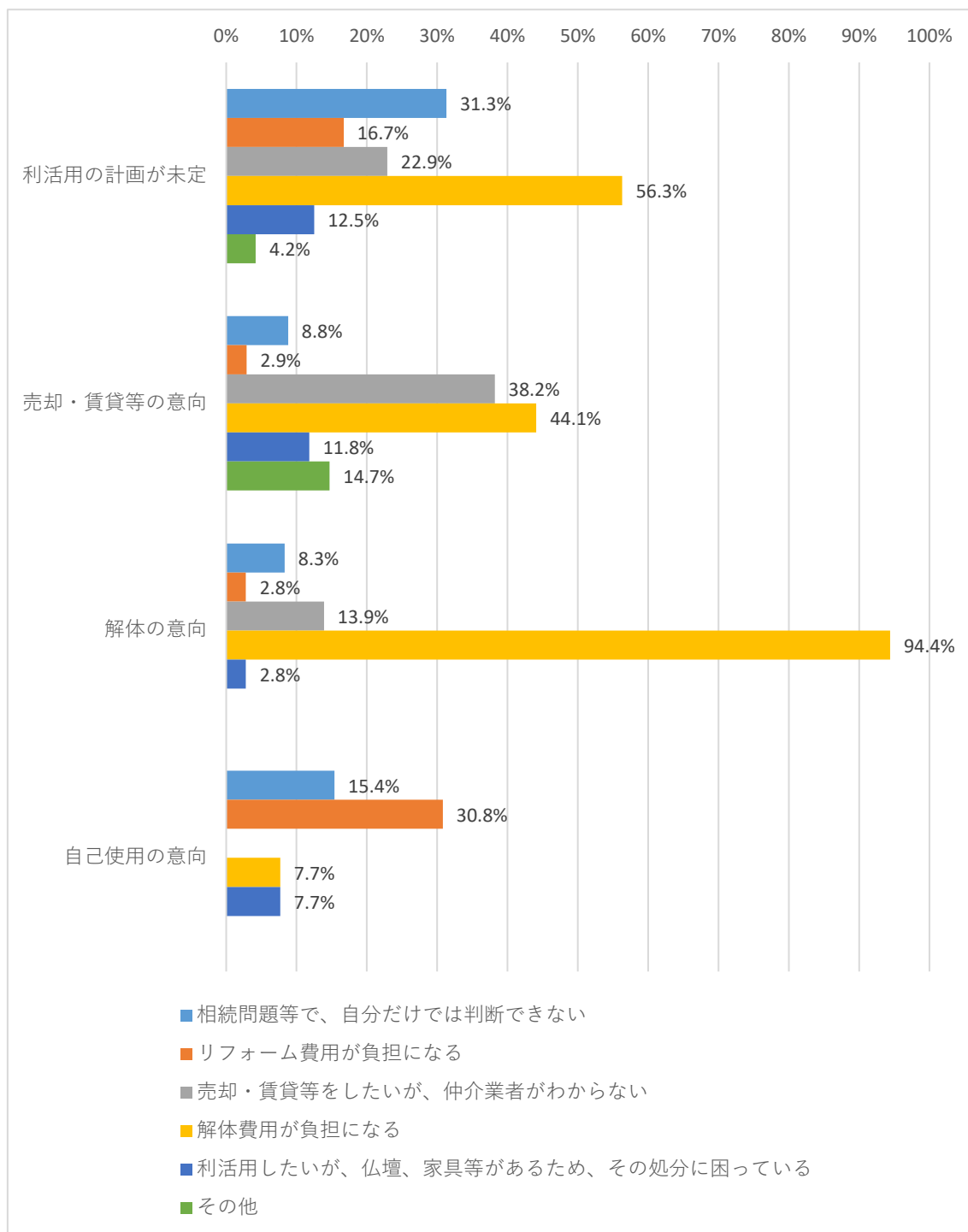
・「誰も管理を行っていない」空き家は、「現住所から空き家までの距離が遠い」と回答した人の割合が54.5%で最も高く、次に「身体的・年齢的な問題で維持管理ができない」が47.7%、「管理を頼める相手がいない」が43.2%の順で多い。



(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11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	6回	24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	7 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	10 件

<空き家利活用改修費補助金>

- ・防府市空き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	22 件	1 件	9 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

現状
○高齢者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【P5.2(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【P8.4(1)(2)、P9.4(3)】 ○相続問題で所有者が決まっていない場合、空き家が管理されない割合が高い【P11.4(8)】 ＜影響・問題点＞ ○空き家が増加し、適切な対策がなされずに放置されれば、周囲に悪影響を及ぼすことになる

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分かりません。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
○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【P3.1(1)、P4.1(2)】 ○身体的・年齢的な問題や管理を頼める相手がいないなど、支障があり空き家の管理ができない人が存在している【P9.4(4)、P12.4(9)】 ○空き家の解体費用などの経済的な負担が大きい【P10.4(6)、P15.5(2)】 ○長期間空き家となっている場合、誰も管理をしていない割合が高い【P11.4(7)】 ＜影響・問題点＞ ○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 ○管理不全の空き家は、空き家の状態が長期化しやすい

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空き家の管理ができてい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
○狭あいな道路の周辺に空き家が多くみられる【P6.3(1)】 ○利活用の計画について、まだ決まっていない【P10.4(5)】 ○専門事業者に売却を依頼しているが売れない【P10.4(6)】 ＜影響・問題点＞ ○狭あい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つかないことで、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、狭あ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、市との協定に基づき、（一社）山口県宅建協会防府支部が行っている、流通に適する物件であるか診断する市場流通診断の活用により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、解体していくことが求められます。

課題4 空き家に対する相談環境の整備

現状
○相続や不動産流通の専門知識が必要となることに困っている人がいる 【P9.4(4)、P10.4(5)(6)、P13.4(10)、P14.5(1)】 ○相談できる場所がないという意見がある【P9.4(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

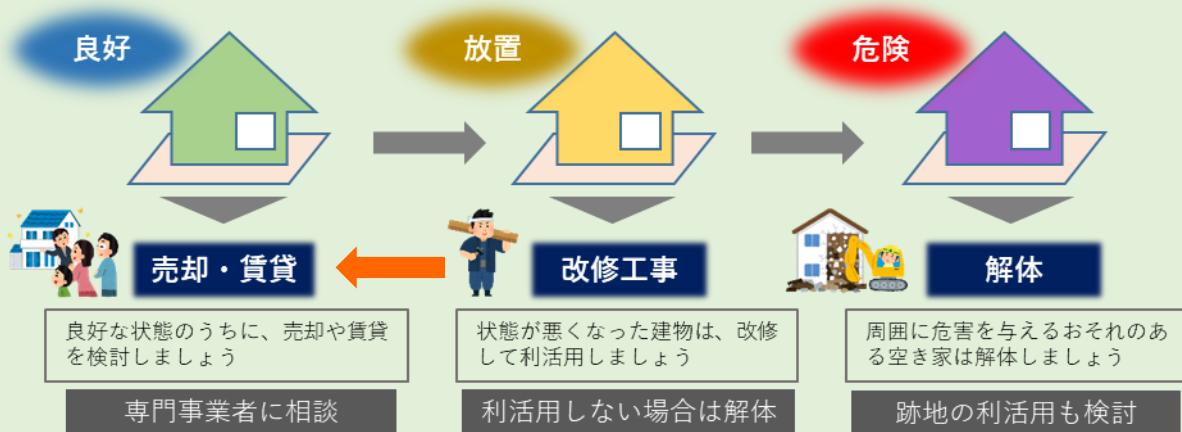
ポイント1 権利関係を整理する

権利関係の複雑化を防ぐためには、相続登記をしておく必要があります。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になります。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	☐ 屋根材の異常	☐ アンテナの異常	軒裏	☐ 軒天材の異常
建具	☐ ガラスの割れ、ヒビ、開閉の不具合		雨樋	☐ 水漏れ、はずれ、割れ
外壁	☐ 外壁材の異常		ベランダ	☐ 腐朽、たわみ、傾斜
基礎	☐ 基礎、土台の異常			
屋内	☐ 雨漏り ☐ 床の傾き ☐ カビ、害虫、臭気の発生 ☐ ドアの開閉の不具合			
周囲	☐ 塀の異常 ☐ 雑草・樹木の繁茂 ☐ 害虫の発生 ☐ ごみの不法投棄			