

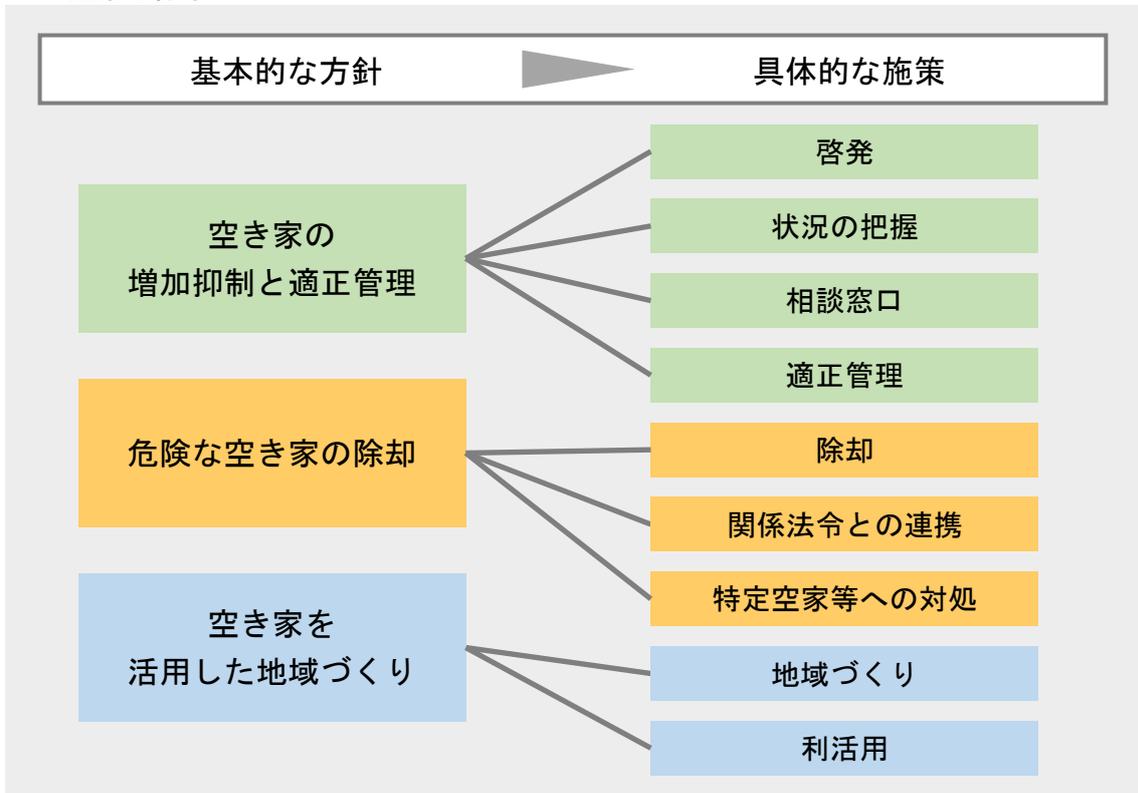
## 第4章 具体的な施策

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

空き家の適正管理の促進や市の相談窓口などの周知をするため、市広報や市ホームページなどへの掲載、市民課等の窓口での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するなど、幅広い視点により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

空き家実態調査で判明した空き家と思われる建物の所有者等に、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

特定空家等や防犯上の措置が必要な空き家の候補となる空き家がある場合は、認定基準に該当するかどうか判断するために、空家法や「防府市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）の規定に基づき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いる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、関係課と連携し対応します。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、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

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の一時的な危険予防措置をする場合に、措置に必要な資材等を支給するなど、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などが行っている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（住宅）などの解体を促すため、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負担軽減

空き家（住宅）を解体すると、地方税法の規定により適用されていた固定資産税及び都市計画税の軽減措置が解除され土地の税負担が上昇しますが、危険な空き家（住宅）の解体を促進するため、一定期間負担を軽減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（地方税法第349条の3の2）。

## (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きをとるとまがないときは、その手続き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あいな道路については、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。施策を進めていく上では、(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、「防府モデル」を推進します。

## 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みます。

#### (1) 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。

#### (2) 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、UJ Iターンによる移住定住に寄与します。また、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。

#### (3) 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。

#### (4) 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。

#### (5) 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います。

(6) 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）

---

個人が所有する低額の低未利用地（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います。