

第3次 防府市空家等対策計画（案）

（令和8年度－令和12年度）

令和8年3月

防府市

第3次防府市空き家等対策計画（案）

第1章 目的と位置づけ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p.2
1 計画の目的	
2 計画の位置づけ	
3 計画期間	
4 計画区域	
5 対象とする空き家の種類	
6 計画と持続可能な開発目標（SDGs）との関係	
第2章 現状と課題 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p.6
1 空き家実態調査の結果	
2 意向調査の結果	
3 第2次計画の取組内容	
4 空き家対策における課題の整理	
第3章 基本的な方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p.20
1 基本的な方針	
第4章 具体的な施策 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p.21
1 啓発	
2 状況の把握	
3 相談窓口	
4 適切な管理	
5 管理不全空き家等への対処	
6 除却	
7 関係法令との連携	
8 特定空き家等への対処	
9 地域づくり	
10 利活用の促進	
第5章 計画の推進及び評価 ・・・・・・・・・・・・・・・・	p.29
1 目標値の設定	
2 実施体制	
3 計画の進捗管理	

第1章 目的と位置づけ

1 計画の目的

全国的に使用目的のない空き家は増加し続けており、除却等の促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、国は、令和5年6月に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。）の一部を改正しました。

こうした中、本市では、空き家の現況を把握するため、令和6年度に空き家実態調査を実施したところ、空き家の総数は増加しており、特に比較的状态の良い空き家が増えました。

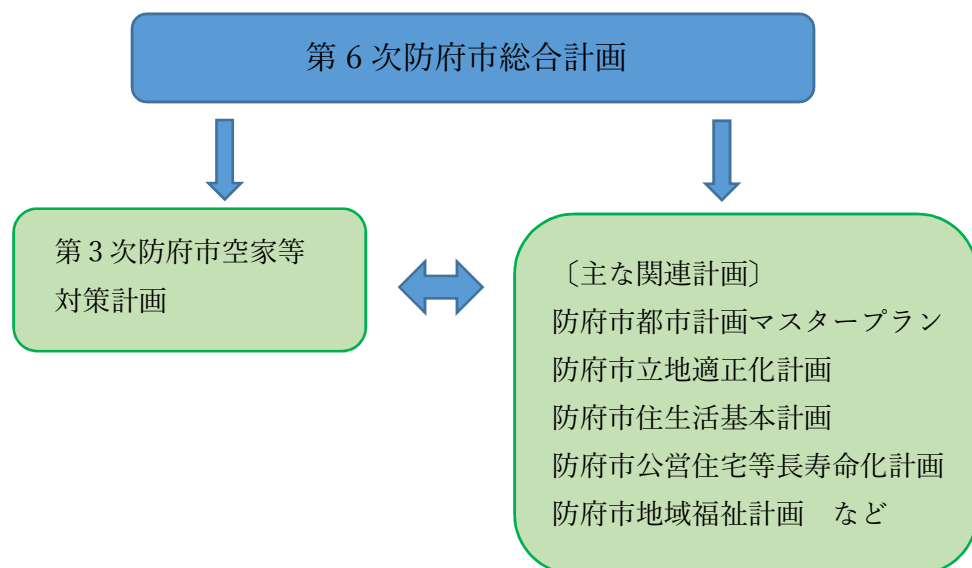
こうした調査結果を踏まえ、これまでの空き家対策の成果や課題、さらには空家法の一部改正も反映させ、「第3次空家等対策計画」を策定することとしました。

本計画は、本市がこれまで取り組んできた空き家対策を見直し、さらに実効性のあつるものとするにより、空き家対策を一層推進することを目的としています。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に基づく法定計画であり、市の最上位計画である「第6次防府市総合計画（令和8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（以下「立地適正化計画」という。）」、「防府市住生活基本計画」、「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 計画期間

令和 8 年 4 月から令和 13 年 3 月までの 5 年間

4 計画区域

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、防府市内全域とします。

5 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 条第 1 項に定める空家等とします。

さらに、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などにあると認められる空家等を「特定空家等」、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を「管理不全空家等」と定義しています。

ただし、空き家対策の啓発、空き家の適切な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」とは【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他の使用がなされていないことが常態（概ね 1 年以上）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。

※「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）」において、「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」とされている。

※倉庫として使用していたり、盆や暮れなどに利用する場合は空家等に該当しません。

※長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家でない場合は空家等に該当しません。

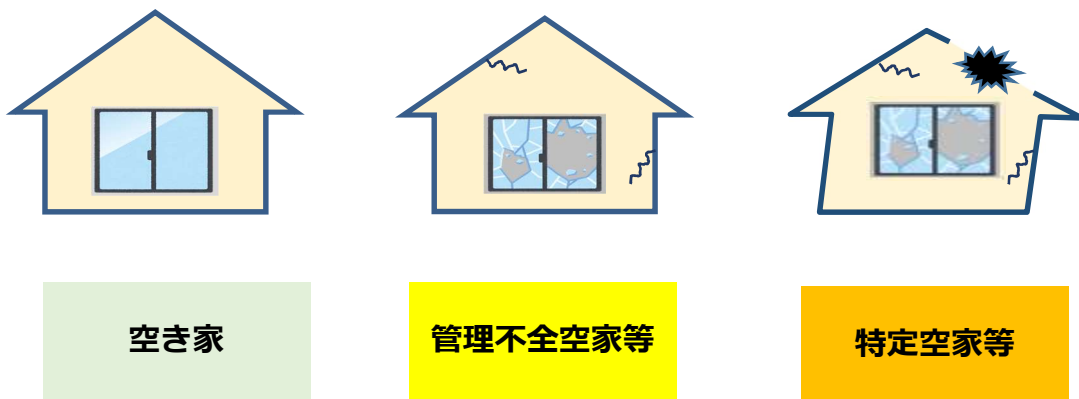
○「管理不全空家等」とは【空家法第 13 条第 1 項】

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空家等

○「特定空家等」とは【空家法第2条第2項】

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管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
- ・適正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



6 計画と持続可能な開発目標（SDGs）との関係



本計画の推進が国の進める SDGs の達成に向けた取り組みに繋がります。本計画に関係が深い取り組みとして

11:「住み続けられるまちづくり」、

12:「つくる責任 つかう責任」、

17:「パートナーシップで目標を達成しよう」が挙げられます。



第2章 現状と課題

1 空き家実態調査の結果

実施時期：令和6年度

対象：防府市全域を対象に、次の建物及びその敷地等

- ① 前回調査（令和元年度）で空き家と判定したもの（2,372件）
- ② ①以外のもので、前々回調査（平成27年度）で空き家と判定したもの
- ③ 前回調査以降に市が相談窓口等で新たに把握したもの
- ④ ①～③以外のもので、今回調査中に新たに空き家の可能性があると判定したもの

調査方法：空き家実態調査員が、敷地外（公道等）から外観目視により調査

（1）空き家の状況

空き家と思われる建物の戸数は、令和元年度の2,372戸から令和6年度の2,587戸へと、215戸増加しています。

	令和元年度		令和6年度		増減	増加率
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(倍)
松崎	358	15.1	263	10.2	△95	0.73
佐波	231	9.7	252	9.7	21	1.09
勝間	111	4.7	95	3.7	△16	0.86
華浦	137	5.8	148	5.7	11	1.08
新田	129	5.4	129	5.0	0	1.00
中関	175	7.4	193	7.5	18	1.10
西浦	90	3.8	96	3.7	6	1.07
牟礼	248	10.5	300	11.6	52	1.21
華城	201	8.5	171	6.6	△30	0.85
右田	127	5.4	166	6.4	39	1.31
玉祖	105	4.4	137	5.3	32	1.30
富海	89	3.8	124	4.8	35	1.39
大道	102	4.3	145	5.6	43	1.42
向島	92	3.9	153	5.9	61	1.66
小野	98	4.1	133	5.1	35	1.36
野島	79	3.3	82	3.2	3	1.04
計	2,372	100.1	2,587	100.0	215	1.09

※表中の令和元年度各地域の割合は小数点第2位で四捨五入しているため、合計100%にならない

（２）危険度別空き家の状況

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低いとみられる A の戸数は、令和元年度の 1,431 戸から令和 6 年度の 2,124 戸へと増加しています。一方で、危険度が高いとみられる D の戸数も令和元年度の 36 戸から令和 6 年度の 48 戸へと増加しています。

建物不良度の評価基準

評価	建物の状態	評点
A	再利用が可能	0～49 点
B	再利用が可能・老朽空き家（※）に該当する可能性	50～99 点
C	危険空き家（※）に該当する可能性	100～149 点
D	危険空き家（※）に該当する可能性（緊急度が高い）	150 点以上

※ 木造又は軽量鉄骨造の不良住宅については、防府市危険空き家等解体費補助金交付要綱において定める危険空き家又は老朽空き家に該当となる可能性がある

※評点は上記要綱において定める不良度の測定基準表に基づいており、外壁や柱、屋根などといった構造の腐朽又は破損具合等を項目ごとに評価した合計点数をいう

建物不良度のランク

（単位：戸）

	A	B	C	D	未判定	計
令和元年度（※）	1,431	704	65	36	136	2,372
令和 6 年度	2,124	315	54	48	46	2,587
増減	693	△389	△11	12	△90	215

※ 前回の調査をもとに 4 段階で評価

2 意向調査の結果

実施時期：令和 6 年度

対象：実態調査の結果、空き家の可能性があると判定された住宅等の所有者等から抽出

調査方法：調査票を郵送し、返信用封筒で郵送又はオンラインフォームで回答

配付：2,040 件

（令和 6 年度中に所有者が判明したもののうち法人所有のものや所有者が判明しないもの、当該年度の解体費補助金申請者を除外）

回収：1,003 件（郵送 836 件、オンラインフォーム 167 件）

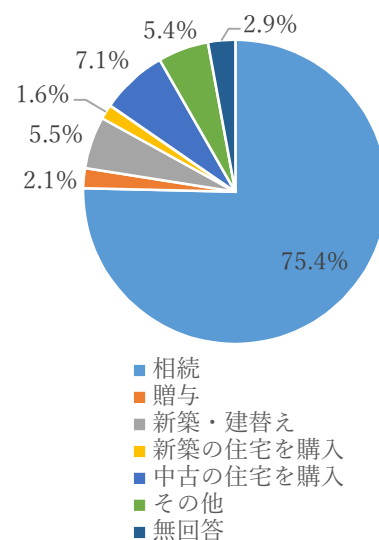
回収率：49.2%

○主な質問事項

（１）空き家をどのように取得したか

回答者 1,003 名のうち、空き家を所有していると回答した 760 名に取得理由を尋ねたところ、「相続」が 75.4%を占めた。

(合計=760)	
1 相続	573
2 贈与	16
3 新築・建替え	42
4 新築の住宅を購入	12
5 中古の住宅を購入	54
6 その他	41
無回答	22

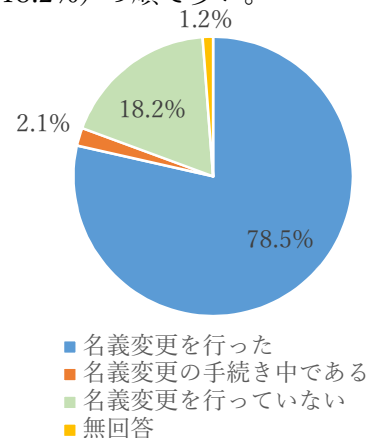


(2) 相続による登記の名義変更を行ったか

相続により空き家を取得したと回答した 573 名のうち、「名義変更を行った」(78.5%) が最も多く、次いで「名義変更を行っていない」(18.2%) の順が多い。

(合計=573)

1 名義変更を行った	450
2 名義変更の手続き中である	12
3 名義変更を行っていない	104
無回答	7

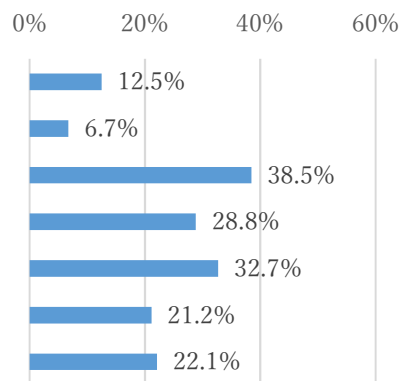


(3) 登記の名義変更を行わない理由（複数回答）

名義変更を行っていないと回答した 104 名のうち、名義変更を行わない理由は、「手続きに費用がかかるため」(38.5%) が最も多く、次いで「手続きの方法がわからないため」(32.7%) の順が多い。

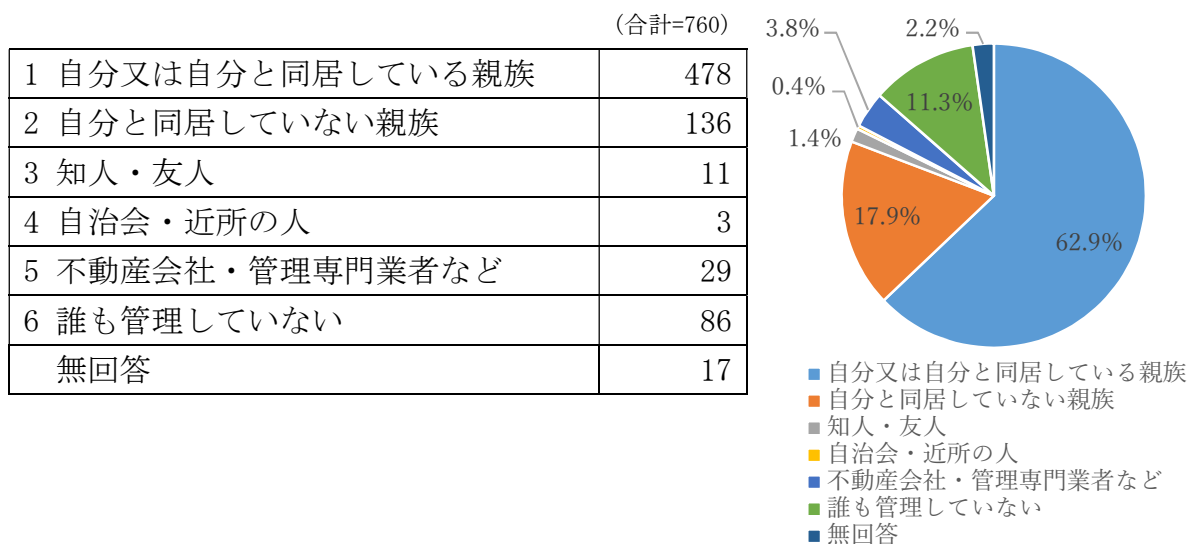
(複数回答 合計=169、162.5%)

1 遺産分割協議がまとまらないため	13
2 病気等で判断が困難な方がいるため	7
3 手続きに費用がかかるため	40
4 手続きが面倒なため	30
5 手続きの方法がわからないため	34
6 不動産に価値がないため	22
7 その他	23



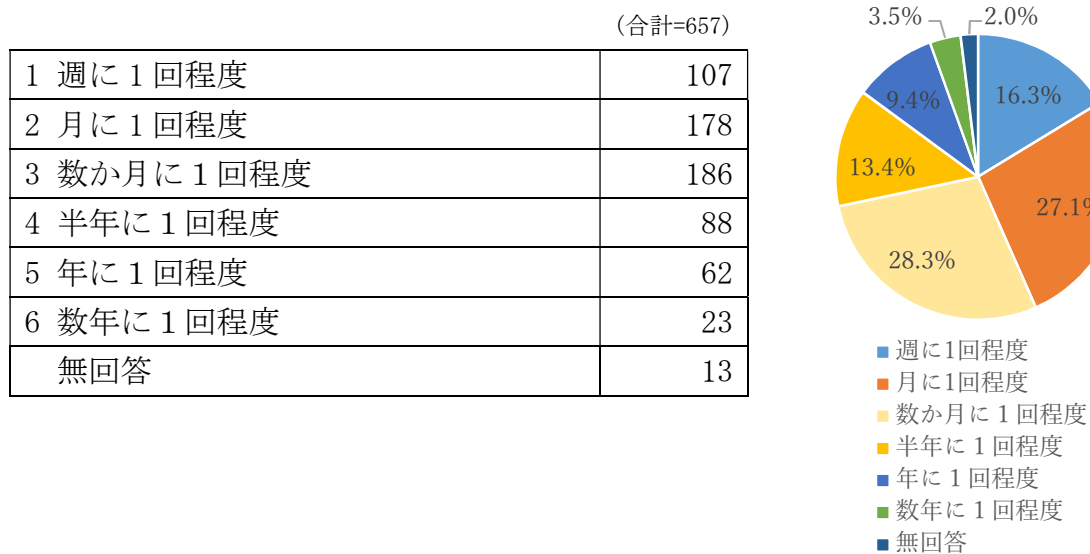
(4) 空き家を主に管理している人

空き家を所有していると回答した 760 名のうち、「自分又は自分と同居している親族」(62.9%) が最も多く、次いで「自分と同居していない親族」(17.9%) の順が多い。



(5) 空き家の管理の頻度

(4) で 1~5 と回答した 657 名のうち、「数か月に 1 回程度」(28.3%) が最も多く、次いで「月に 1 回程度」(27.1%) の順が多い。



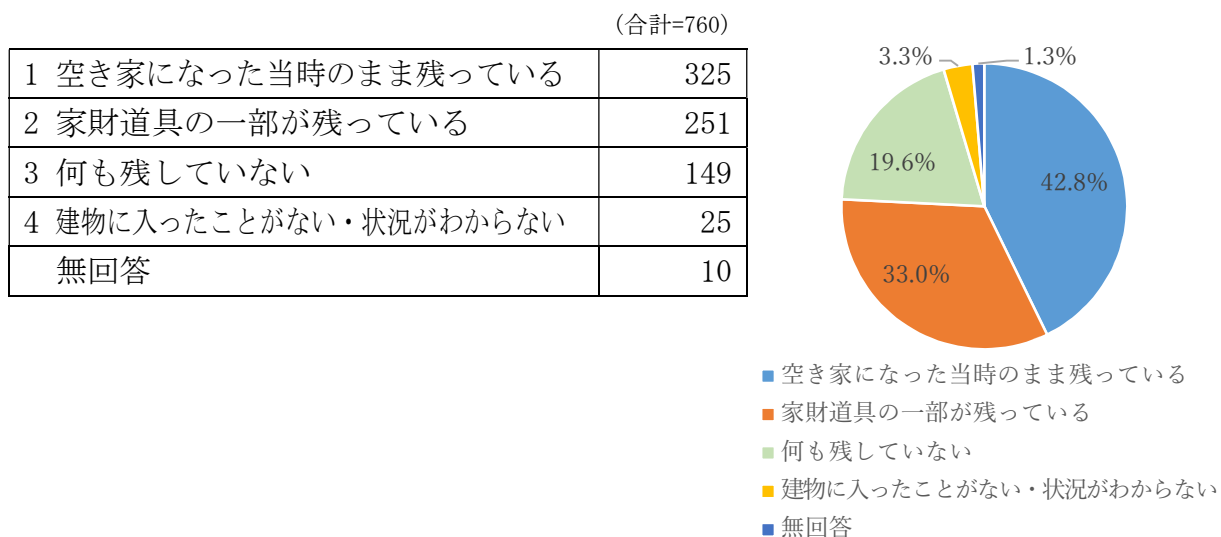
（６）空き家の管理について困っていること（複数回答）

空き家を所有していると回答した 760 名のうち、「管理の作業が大変」（40.1%）が最も多く、次いで「遠方に住んでいるので管理が困難」（32.5%）の順が多い。



（７）家財道具について

空き家を所有していると回答した 760 名のうち、「空き家になった当時のまま残っている」（42.8%）が最も多く、次いで「家財道具の一部が残っている」（33.0%）の順が多い。

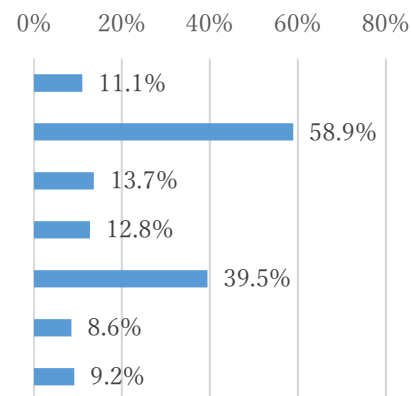


(8) 今後の建物の利活用（複数回答）

空き家を所有していると回答した 760 名のうち、「売りたい」(59.0%) が最も多く、次いで「解体したい」(39.5%) の順が多い。

(複数回答 合計=1168、153.7%)

1 将来、自分又は親族が居住等する	84
2 売りたい	448
3 寄付・贈与したい	104
4 貸したい	97
5 解体したい	300
6 利活用したくない又はできない	65
7 その他	70

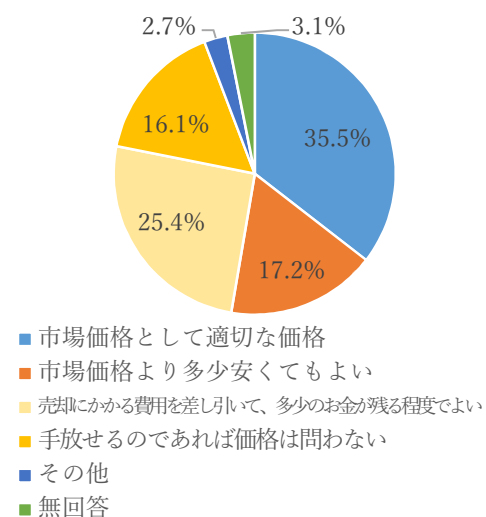


(9) 売却価格について

(8) で 2「売りたい」と回答した 448 名のうち、「市場価格として適切な価格」(35.5%) が最も多く、次いで「売却にかかる費用を差し引いて、多少のお金が残る程度でよい」(25.4%) の順が多い。

(合計=448)

1 市場価格として適切な価格	159
2 市場価格より多少安くてもよい	77
3 売却にかかる費用を差し引いて、多少のお金が残る程度でよい	114
4 手放せるのであれば価格は問わない	72
5 その他	12
無回答	14

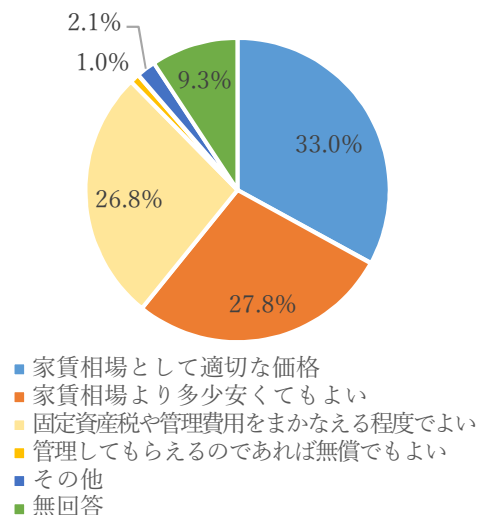


(10) 賃貸について

(8) で4「貸したい」と回答した 97 名のうち、「家賃相場として適切な価格」(33.0%) が最も多く、次いで「家賃相場より多少安くてもよい」(27.8%) の順が多い。

(合計=97)

1 家賃相場として適切な価格	32
2 家賃相場より多少安くてもよい	27
3 固定資産税や管理費用をまかなえる程度でよい	26
4 管理してもらえるのであれば無償でもよい	1
5 その他	2
無回答	9

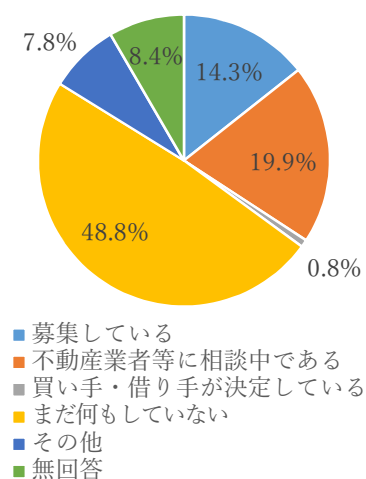


(11) 買い手・借り手の募集について

(8) で2「売りたい」もしくは4「貸したい」と回答した 488 名のうち「まだ何もしていない」(48.8%) が最も多く、次いで「不動産業者等に相談中である」(19.9%) の順が多い。

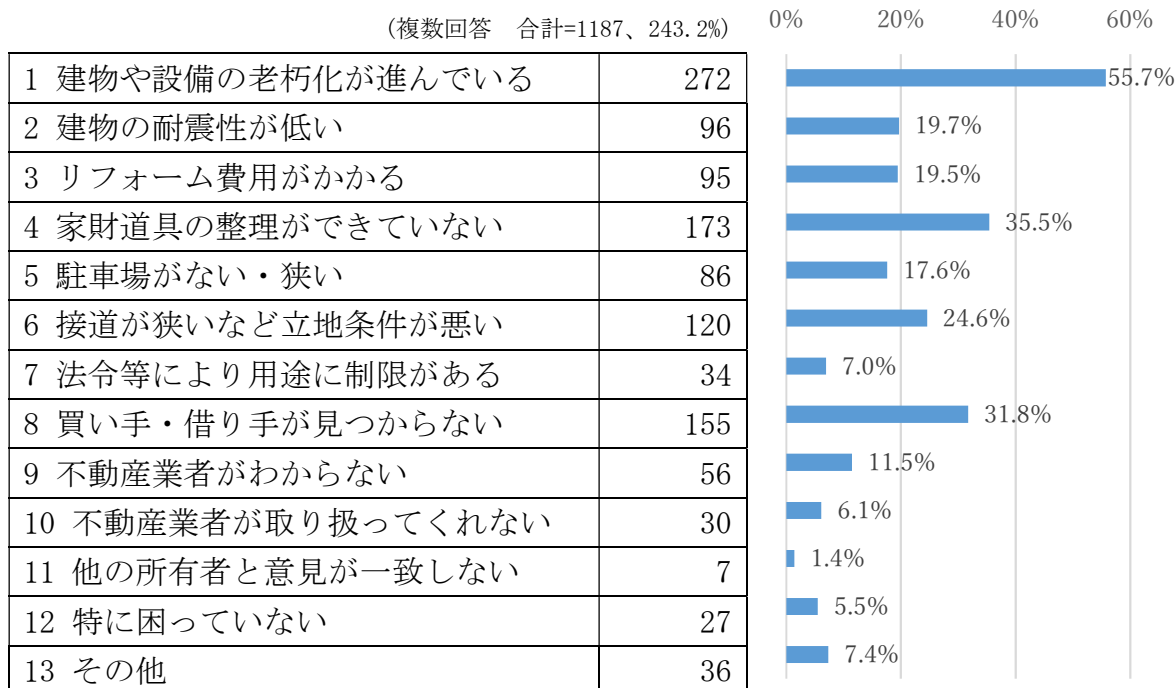
(合計=488)

1 募集している	70
2 不動産業者等に相談中である	97
3 買い手・借り手が決定している	4
4 まだ何もしていない	238
5 その他	38
無回答	41



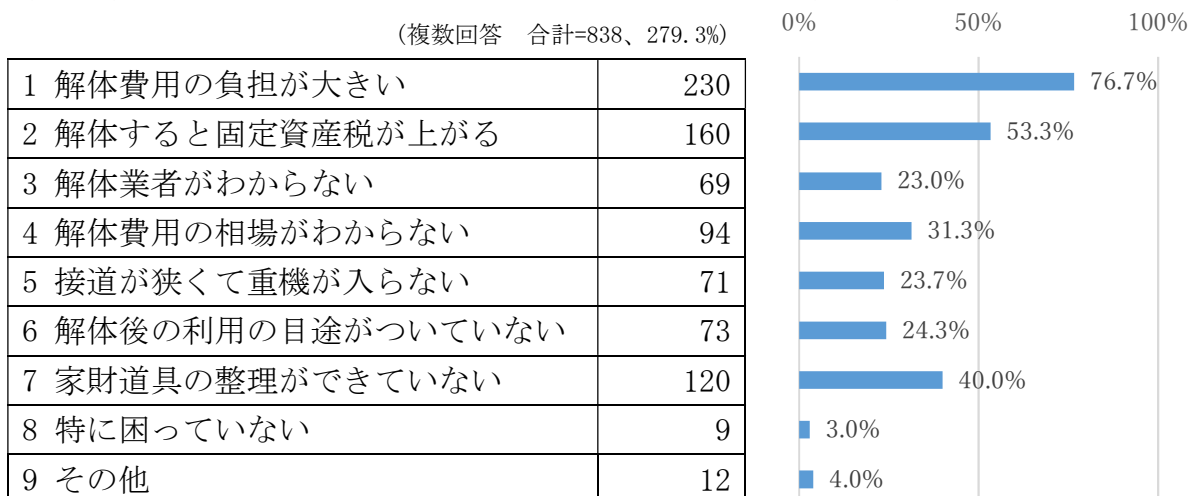
(12) 建物の売却・賃貸について困っていること（複数回答）

（８）で２「売りたい」もしくは４「貸したい」と回答した 488 名のうち「建物や設備の老朽化が進んでいる」（55.7%）が最も多く、次いで「家財道具の整理ができていない」（35.5%）の順が多い。



(13) 解体について困っていること（複数回答）

（８）で５「解体したい」と回答した 300 名のうち「解体費用の負担が大きい」（76.7%）が最も多く、次いで「解体すると固定資産税が上がる」（53.3%）の順が多い。



3 第2次計画の取組内容

第2次計画の計画期間においての主な実績は、以下のとおりです（令和7年度は9月末現在）。

（1）啓発

- ① マイエンディングノートの作成、配布
- ② 固定資産税納税通知書（約47,000部）へ啓発文書を同封

（2）状況の把握

① 実態調査

令和6年度に実施 「空き家の可能性がある」2,587件

② 意向調査

①の実態調査で空き家の可能性があると考えられたものについて所有者にアンケートを郵送 発送数2,040件 うち回収1,003件（回収率49.2%）

（3）相談窓口

① 空き家無料相談

宅建協会防府支部との協定に基づく空き家無料相談を毎月1回開催

実施状況	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度 (9月末現在)
開催回数	11回	12回	12回	12回	6回
相談者数	28人	31人	20人	26人	9人

② 空き家セミナー

県との共催で、司法書士会や宅建協会等から講師を迎え、空き家セミナーを開催

※開催費用は県が負担

実施状況	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度 (9月末現在)
件数	4名	7名	約50名	①13名 ②20名	①27名 ②11名
内容	相談会	相談会	セミナー	セミナー	セミナー
講師等	司法書士、 宅建士	司法書士、 宅建士	司法書士、 宅建士	①弁護士、司法書士、 税理士 ②宅建士、建築士	①土地家屋調査士、 司法書士 ②宅建士、建築士

③ 管理活用支援法人

令和5年の空家法改正によりできた新たな制度であり、令和6年3月に1法人を空家等管理活用支援法人に指定し、市単独では解決困難な相談を引き継いでいる。

(4) 適切な管理

所有者等への指導や助言の実施

近隣から相談のあった空き家について、その都度、所有者を調査したうえで、相談内容により庁内各部署と連携し、適正管理について助言を実施。

(5) 管理不全空家等への対処

令和 5 年の空家法改正によりできた新たな制度であり、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態にあると認められる空き家等について、「防府市管理不全空家等の認定及び措置基準」により認定、指導を行っている。

(6) 除却

解体補助制度による除却の促進

(利用件数)

制度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (9 月末現在)
危険空き家	13 件	17 件	14 件	18 件	13 件
老朽空き家	15 件	21 件	19 件	20 件	19 件

(7) 関係法令との連携

財産管理制度の活用

相続放棄により所有者がいなくなった空き家や、所有者が不明な空き家について財産管理制度を活用。

(申立件数)

種別	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (9 月末現在)
相続財産清算人（管理人）	3 件	2 件	1 件	—
所有者不明土地建物管理人	—	1 件	—	—
経過	選任取消 1 件 売却完了 1 件 継続 1 件	売却完了 1 件 継続 2 件	継続 1 件	

(8) 特定空家等への対処

特定空家等の認定、措置、代執行、緊急時の措置

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を特定空家等に認定し、自主的な管理について所有者に指導。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (9 月末現在)
新規（継続）	0(1) 件	0(1) 件	2(3) 件	0(2) 件	0(2) 件

(9) 地域づくり

空き家対策防府モデル事業

空き家の解体と狭隘道路の拡幅を一体で行うことにより、空き家を含めた土地の有効利用を図る事業。

	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (9 月末現在)
相談件数	4 件 (相談 3、事前協議 1)	7 件 (相談のみ)	2 件	4 件 (相談 3、事前協議 1)
申請件数	—	—	1 件	1 件
認定件数	—	—	1 件	1 件

(10) 利活用の促進

①空き家バンク

防府市空き家バンクに登録された物件を全国版空き家空き地バンクに掲載して購入者等を募り、空き家の利活用を促進。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (9 月末現在)
登録物件数	26 件	18 件	10 件	11 件	6 件
成約物件数	17 件	7 件	14 件	5 件	3 件

②利活用補助金制度

空き家バンク登録物件の購入者、空き家を賃貸物件とすることを目的に所有者が行う空き家のリフォームを補助。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (9 月末現在)
利用実績	5 件	—	1 件	2 件	1 件

③宅建業者と連携した流通診断

宅建協会防府支部、全日本不動産協会山口県本部との協定に基づき、所有者の申請により空き家の流通診断を実施。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度 (9 月末現在)
利用実績	—	2 件	6 件	26 件	6 件

4 空き家対策における課題の整理

前項までの現状から、以下の通り課題を整理します。

※【 】内の数字は、現状（P6～P14）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
○適切に管理されている空き家が大半を占める一方で、管理がされていない又は管理の頻度が年に1回以下の空き家がある【2(4)(5)】 ○相続による登記の名義変更を行っていない場合、費用負担や手続きの方法がわからないことを理由に挙げる割合が高い【2(2)(3)】 〈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 また、相続登記されないことにより、将来的に所有者不明の空き家となる恐れがある

課 題
空き家問題は相続を契機として発生することが多い。空き家になる前からの意識啓発が必要。

○課題2 空き家の除却や適切な管理の促進

現 状
○再利用が可能な空き家が増加している【1(2)】 ○管理の作業が大変、遠方に住んでいるなどの理由により、空き家の管理ができない人が多い【2(6)】 ○空き家の解体費用などの経済的な負担が大きい【2(13)】 ○空き家に家財道具を残している割合が高い【2(7)】 〈影響・問題点〉 ○現在は危険度の低い空き家が多い状態だが、所有者が管理を負担と感じている割合が高く、放置されると危険な空き家が増加する恐れがある

課 題
空き家の中には長期化するものも多く、継続的な状態の把握や、危険な空き家の除却を促進するための支援の継続のほか、新たな支援の検討が求められる。

○課題3 空き家や空き家の跡地の利活用の促進

現 状
<p>○売却や解体を検討している割合が高い【2(8)】</p> <p>○売却や賃貸を考えているが、建物や設備の老朽化が進んでいたり、家財の整理ができていない、また買い手・借り手が見つからない割合が高い【2(12)】</p> <p>○売却や賃貸を考えている人は、市場価格として適切な価格を望む人が最も多い一方で、「多少安価でも良い」など、金額よりも活用や手放すことを望む人も多い【2(8)(9)(10)】</p> <p>〈影響・問題点〉</p> <p>○売却や解体などを検討している所有者が多いが、買い手が見つからないなどの理由により放置され、危険な空き家になっていくことが懸念される</p>

課 題
空き家所有者のニーズに応じた、空き家の流通・利活用促進が求められる

○課題4 空き家に関する相談環境の整備

現 状
<p>○相続に伴う登記の名義変更について、手続き費用がかかることや手続き方法が分からないことを理由に手続きを行っていない人が多い【2(2)(3)】</p> <p>○売却や賃貸を考えているが、買い手、借り手の募集にまでは至っていない割合が高い【2(11)】</p> <p>〈影響・問題点〉</p> <p>○空き家の相続や売買、賃貸が進まずに、空き家が放置されてしまう</p>

課 題
<p>多岐にわたる相談に迅速に対応するため、専門家と連携した相談体制づくりが求められる。</p> <p>また、様々な相談機会を設けることが必要。</p>

第3章 基本的な方針

1 基本的な方針

基本的な方針1 空き家の発生予防と適切な管理

空き家になる前からの意識啓発のため、必要な対策を講じます。

また、空き家の状態の継続的な把握のため調査を行い、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。

さらに、多岐にわたる相談内容に対応するため、相談の機会を拡充します。

基本的な方針2 危険な空き家の除却

空き家が長期間放置され危険な状態になることを防ぐため、早期の除却を促進する支援や対策を講じます。

また、解体費用の補助や啓発により、周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家の解体を促進します。

基本的な方針3 空き家を活用した地域づくり

空き家や空き家跡地の活用を促進することで、地域コミュニティの維持向上を目指します。

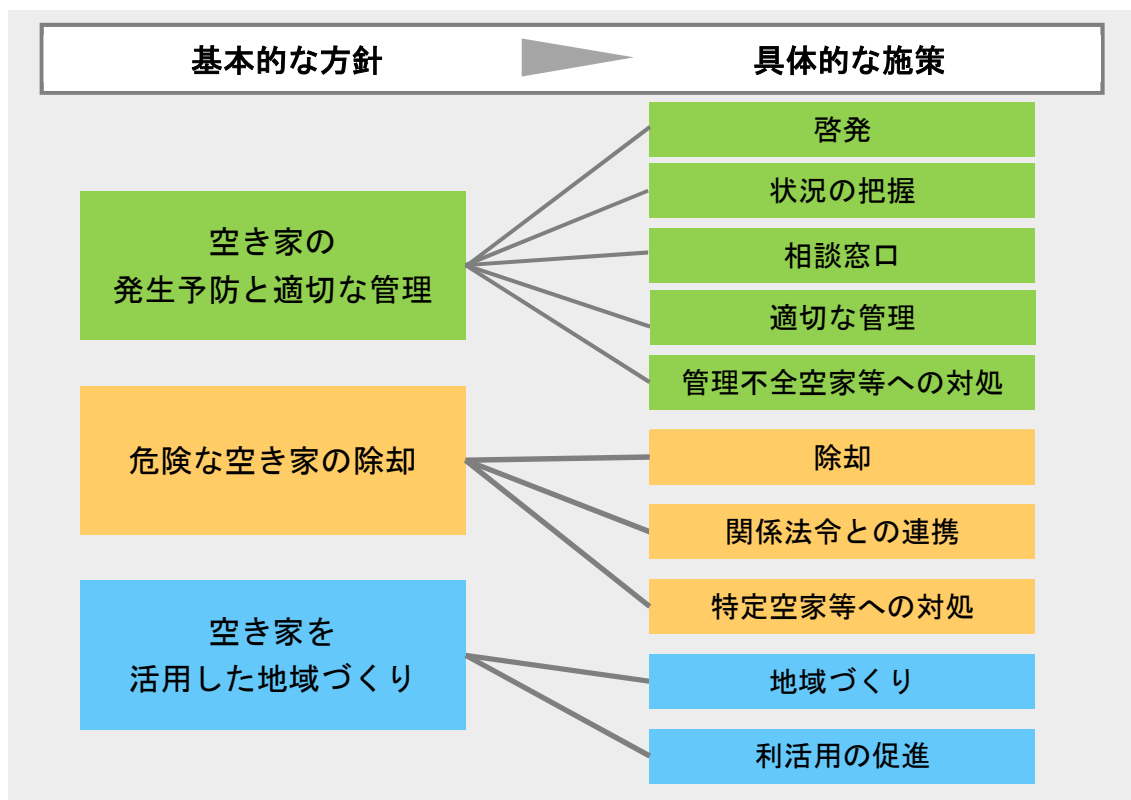
また、空き家の流通を促進することで地域の安全・安心や居住環境の向上に資する取組を推進します。

第4章 具体的な施策

<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	管理不全空家等	特定空家等
施策の 分類	啓発			
		状況の把握		
	相談窓口			
		適切な管理		
		除却		
			関係法令との連携	
			管理不全空家等への対処	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>

新たな空き家の発生や、既存の空き家が管理不全な状態になることを防ぐため、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情報発信

空き家の適切な管理の促進や市の相談窓口等の周知のため、市広報や市ホームページ、メールサービス、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啓発文書の同封などの情報発信を行います。

また、空き家発生予防の観点から、啓発対象の拡大を検討します。

(2) 相続に関する啓発

相談窓口や空き家セミナー、空き家無料相談を通じて、空き家の所有者等に相続に関する啓発を行います。また、将来の相続登記や建物の管理などについて啓発するため、福祉担当部署と連携し、高齢者世帯等に対しエンディングノートの活用を促進します。

2 状況の把握

<取組方針>

空き家の状況を継続的に調査し、データベースで一元的に管理します。また、所有者等の意向調査を行い、調査結果を分析することで、空き家対策に役立てます。

(1) 空き家の継続的な調査の実施

空き家の所在やその状態を継続的に確認して状況の変化を把握し、確認した情報はデータベースで管理し、本市の空き家対策を講じる基本情報とします。

(2) 所有者への意向調査の実施

固定資産税納税義務者を対象に空き家の管理状況や今後の利活用等の予定、将来空き家になった場合の利活用などアンケート調査を実施し、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

市民や自治会、民生委員等からの空き家に関する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等の実施

空家法や防府市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）の規定に基づき、必要に応じて立入調査等を実施します。

(5) 空き家データベースの整備及び庁内の情報共有

空き家の情報を、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空き家総合窓口で一元的に受け付け、関係部署と連携して対応します。また、専門家による無料相談の実施など、空き家に関する様々な相談に対応する体制を推進します。

(1) 空き家総合窓口の設置及び庁内連携体制の強化

空き家に起因する問題は、環境、衛生、防火や道路など多岐にわたるため、空き家に関する相談を空き家総合窓口で一元的に受け付け、内容を整理のうえ速やかに担当部署に引き継ぐことで、相談者の利便性向上と問題の早期解決を図ります。

(2) 専門家団体等による相談窓口の充実

相続や不動産の流通、法律判断が必要な内容など、市職員では対応が難しい専門的な相談に対しては、市や市社会福祉協議会が開設する無料法律相談や専門家団体の相談窓口の紹介、空家等管理活用支援法人への引き継ぎなど、専門家団体等との連携により対応します。

また、民間事業者等との連携を進めるとともに、連携する民間事業者等が開催する相談会や連絡先等をホームページ等で紹介し、様々な相談内容に対応するなど、相談しやすい環境づくりを進めます。

(3) 空き家に関するセミナー等の開催

山口県と連携し、専門家団体から派遣される講師による空き家対策セミナーを定期的に開催し、相続や空き家の利活用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。

また、実態調査、意向調査により把握した空き家所有者の多様なニーズに対応した内容で実施します。

(4) 空家等管理活用支援法人

空き家に関する相談のうち解決困難な案件について、空家等管理活用支援法人に引き継ぎ、各分野の専門家の連携した対応により問題の解決を図ります。

4 適切な管理

<取組方針>

空き家の適切な管理を促す取組を推進するとともに、周囲への悪影響を防止する取組を支援します。

(1) 所有者等への助言等

空き家は所有者等が第一義的な管理責任を有することを周知し、適切な管理を促します。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、空き家の現状を伝えとともに適切な管理の実施について助言等を行います。

(2) 危険防止のための支援

自治会等が、管理不全な空き家が周囲に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実施する場合に、必要な資材等を支給して支援することで、地域と連携した空き家対策を進めます。

また、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅の無料耐震診断等を行うとともに、通学路沿いにある危険なブロック塀の撤去を支援します。

(3) 管理サービスを行う団体等との連携

空き家対策に関する協定を提携している（公社）防府市シルバー人材センターが提供する空き家管理事業サービス等を引き続き紹介することで、空き家の適切な管理を促進します。

5 管理不全空家等への対処

<取組方針>

そのまま放置すれば周囲に悪影響を及ぼす危険な状態になるおそれのある空き家に対し、防府市管理不全空家等の認定及び措置基準により必要な対策を講じます。

(1) 認定

これまでに市が把握している空き家のうち、老朽化等により不良度が高く、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の空家等について管理不全空家等に認定します。

(2) 措置

管理不全空家等に認定後は、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、改善が見られない場合は空家法に基づく措置（勧告）を講じます。

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）時点で勧告が継続している場合は、翌年度の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）。

6 除却

<取組方針>

危険な空き家や、老朽化した空き家の解体を促進します。

(1) 空き家の解体促進

周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家の解体を促すため、不良度に応じた補助率を設定した補助金制度により解体費用の一部を補助することで、空き家の解体を促進します。

また、住宅に付属する建築物の解体を促進します。

(2) 空き家解体後の固定資産税及び都市計画税の負担軽減

空き家の解体を促進するため、空き家解体後の住宅用地特例の適用除外に伴う固定資産税の増額を一定期間負担を軽減する制度を検討します。

7 関係法令との連携

<取組方針>

民法や建築基準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) 財産管理制度の活用

相続放棄等により所有者がいないために放置され、周囲に悪影響を及ぼしている空き家については、相続財産清算人や所有者不明土地・建物管理人の申立など、財産管理制度等を活用して問題の解決を図ります。

8 特定空家等への対処

<取組方針>

周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家に対し、防府市特定空家等に関する認定及び措置基準により必要な対策を講じます。

(1) 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、老朽化が進み、周囲へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある空き家や、衛生面や環境面、防火面などで問題がある空き家については必要に応じて立入調査等を実施し、認定基準に該当するものは、必要な手続きを経て特定空家等に認定をします。

※ 特定空家等の認定

次のいずれかに該当し、かつ、周辺に及ぼす影響を勘案して総合的に判断します。

- 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

(2) 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。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）時点で勧告が継続している場合は住宅用地特例の適用による減額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

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22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22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いとまがないときは、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な措置を講じる場合があります。

9 地域づくり

<取組方針>

空き家や空き地は、特にまちなかの狭あい道路沿いに見られることが多く、まちづくりの阻害要因になっています。そこで、まちなかの狭あい道路と空き家の一体的な解消を促進するほか、空き家や空き家跡地の活用を促進します。

(1) 居住環境の向上を目指した取組

まちなかの空き家と狭あい道路を一体的に解消することにより土地の有効活用を促進し、居住環境の向上を目指します。

(2) 地域づくりを目指した取組

空き家を解体した跡地について、地域が公共目的で活用する取組の支援を図ります。

10 利活用の促進

<取組方針>

空き家の利活用に資する取組への支援や、空き家バンクの利用促進により、状態の良い空き家の活用を促進します。また、利活用されている住宅に対する耐震改修補助制度等により住宅の質の向上に取り組めます。

(1) 公益的利活用の促進

地域が交流拠点や福祉施設等として空き家を利活用する取組に対して支援を図ります。

(2) 空き家バンクの活用

増加している状態の良い空き家の利活用を図るため、移住定住や農林漁業を管轄する部署と連携し、空き家バンクの活用による空き家の流通を促進します。

（３）空き家の改修の促進

空き家の利活用を促進するため、空き家の改修費用の補助制度を継続実施します。

（４）流通の促進

（一社）山口県宅建協会防府支部や（公社）全日本不動産協会山口県本部との連携協定に基づき、市場流通診断等を通じた空き家の不動産市場への流通促進を図ります。

また、低廉な空き家の流通促進やデジタル技術の活用を検討するほか、所有者の同意を得た空き家の所在地情報を公表して流通促進を図ります。

（５）空き家の発生抑制を目的とした税法上の特例措置（譲渡所得の特別控除制度）

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、相続により発生した空き家又は空き家跡地の不動産市場への流通を促進します。

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活かすこととします。

目標指標1 無料相談、空き家セミナー、個別相談会参加者数

目標指標	現 状 (令和 3～6 年度平均)	目 標 (令和 8～12 年度平均)
無料相談、空き家セミナー、個別相談会参加者数	約 50 名	100 名

目標指標2 解体費補助金による解体件数

目標指標	現 状 (令和 3～6 年度平均)	目 標 (令和 8～12 年度平均)
危険空き家等解体費補助金による解体件数	約 34 件	40 件

目標指標3 地域づくりを目指した取組の活用件数

目標指標	現 状 (令和 3～6 年度平均)	目 標 (令和 8～12 年度平均)
地域づくりを目指した取組の活用件数	—	1 件

2 実施体制

本計画の空き家等に関する対策を推進していくにあたり、本市では、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、防府市空き家等対策協議会及び防府市空き家等対策庁内連携会議を設置し、様々な分野の関係者が密接に連携して対処することで、効果的に空き家対策を進めていきます。

(1) 防府市空き家等対策協議会

本市における空き家等に関する施策の推進に必要な事項を検討、協議及び報告をするために構成された組織であり、建築、法務、不動産、建築、福祉のそれぞれ学識経験者や、地域住民、関係行政機関等、様々な分野の専門家によって構成されています。

(2) 防府市空き家等対策庁内連携会議

空き家等の対策について、庁内の関係部局が連携して対応するために設置しています。

(3) 空き家相談等の庁内連携体制

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。相談等の内容に応じて、専門家団体等への紹介や庁内の担当課への引継ぎ等を速やかに行い、問題の解決につなげます。

【空き家相談等の対応体制】



(4) 専門家団体等の連携

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。今後も新たな協定を締結するなど、専門家団体等との連携強化を図ります。

【協定】

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
公益財団法人 全日本不動産協会山口県本部	相談者への適正管理、利活用等の情報提供や助言に関する事 相談者への事業者等の情報提供に関する事 流通及び利活用等の提案に関する事 講師、相談員の派遣に関する事

【空家等管理活用支援法人】

指定団体	業務内容
一般社団法人管理権不明不動産 対策公共センター	所有者不明の空家等の管理・活用に関する相談 所有者不明の空家等に関する財産管理制度等の 活用の支援 その他流通困難な空家等について、弁護士、土地 家屋調査士、建築士、社会福祉士等が連携して対 応する相談窓口の構築 空家等の管理・活用に関する普及啓発

3 計画の進捗管理

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。