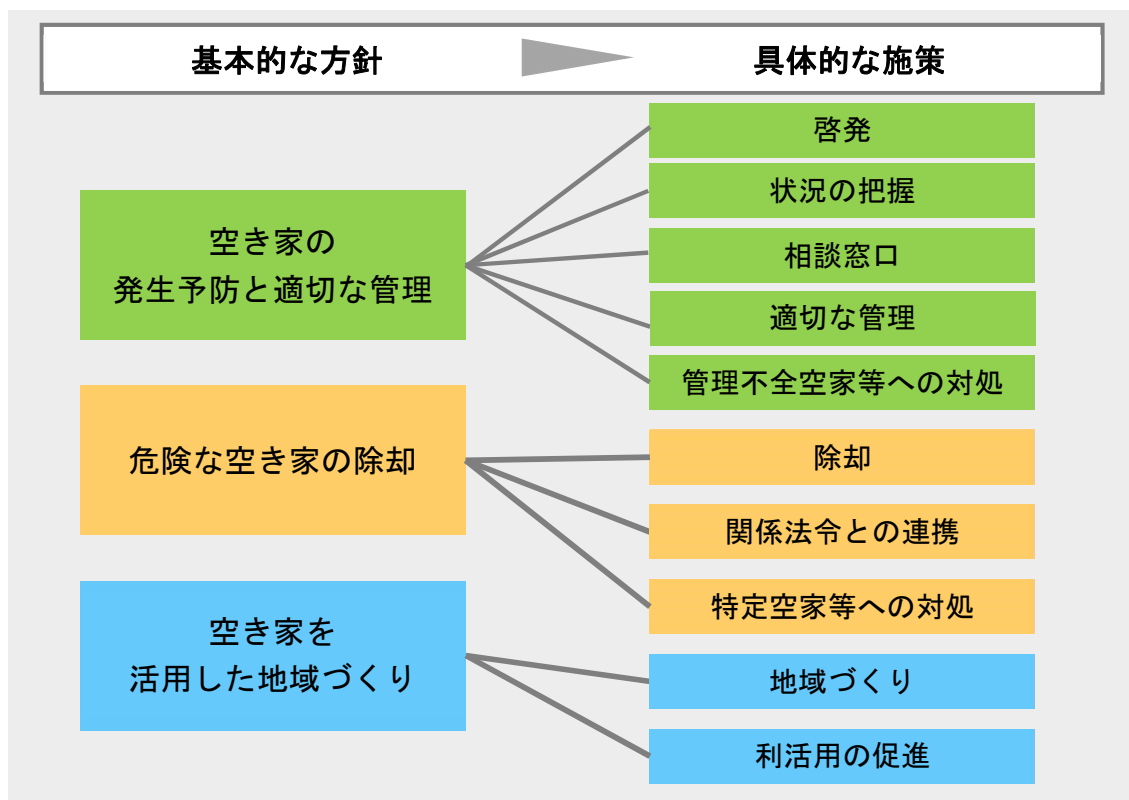


第4章 具体的な施策

<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。