

令和7年度第2回防府市空家等対策協議会 会議概要

■ 開催日時	令和7年10月2日（木） 午後2時から
■ 場 所	防府市文化センター（市役所本館8階）
■ 出席者	<p>【委員】 河野委員（会長）、額田委員（副会長）、越智委員、原田委員、森重委員、 宮本委員、山崎委員、重田委員、田中委員、矢根委員、水井委員 池田市長</p> <p>【事務局】 藤本部長、北村部次長、野間課長、（空き家対策室）江島課長（内田補佐代理）、奥迫室長、河原係長、山本係長、相馬係長、中村主事</p>
■ 傍聴者	2人
■ 次 第	1 開会 市長挨拶 2 議題 （1）第3次防府市空家等対策計画の素案について 3 その他
■ 概 要	以下、発言要旨の文章表現は簡略化している
議題1	第3次防府市空家等対策計画の素案について
（事務局）	第3次防府市空家等対策計画の素案について資料1～4に基づき説明 （今後委員の皆様より賜った意見とパブリックコメントにより寄せられた意見を取り入れながら今年度末3月を目途に計画を策定・公表したい。）
（委員）	目標値の設定について空き家発生の予防、危険空き家の除却、空き家の活用をした地域づくりを掲げていたが、空き家のマッチングについてAIを導入していくという話はあるのか、そういったことはAIの方が強いのでは無いか。
（事務局）	AI技術の発展は最近話題になっているところである。今回の意見の反映方法について整理をして、対応を考えていく。
（委員）	市営住宅の空き室の活用について、中の改装について可能な範囲で入居者に自由に行ってもらうことは可能だと思う。 防府市には4年制の大学は無いが、周南市の家賃高の影響で、防府駅から近い市営住宅に大学生の居住が進めば防府市の活性化につながるのではと考えている。何か具体的な活用案を持っているのか御回答いただきたい。
（事務局）	市営住宅の活用についてエレベーターがついてないということから高層階の空き

	<p>住戸が増えている。委員の意見を参考にしながら、地域対応活用ということで、高層階を法人に貸し出すということを構想中である。他自治体では地域にあった利活用の例があるので防府市でも本市にあった利活用の方法を考えていく。</p>
(委員)	<p>所有者不明不動産の管理制度について、所有者が不明という状況だけでなく、相続人が全員相続放棄をした、相続人が不明といった状況でも活用することが出来る。この制度のメリットは相続財産管理人制度と比べて不動産のみの管理に限定されるため利用しやすい制度となっているところだ。財産管理人制度のなかで相続財産管理制度だけでなく、この制度についても盛り込んでもらいたい。</p>
(事務局)	<p>現在、防府市では所有者不明土地建物の管理制度の申立を1件行っている。この制度の活用についても盛り込んでいく。</p>
(委員)	<p>市街化調整区域の建物は流通が制限されているものもある。市街化調整区域の活用方法についてどのように考えているか</p>
(事務局)	<p>市街化調整区域は開発許可の制度に沿って許可された範囲で活用が出来るという制度なので、それをさしおいて空き家対策で何かをするというのは難しい。今年度より防府市では開発審査会を設けているのでその審査会で出来ることを考えていくということになる。大まかな考え方として、災害のハザードがかかっているものについて国の中でも安心・安全の観点から安易に活用しないというのが大前提であるのでその趣旨を押さえたうえで活用できるものについては活用する、出来ないものについては許可をしないというスタンスは今後も変わらない。</p>
(委員)	<p>空き家の相談案件で市街化区域・市街化調整区域の仕分けは出来ているか</p>
(事務局)	<p>データとして公表はしていないが、空き家の位置情報は保有しているのでそこからカウントをして件数を出すことは可能。おおむねの件数であれば、第3次計画の6ページに地域ごとの空き家の件数を掲載しているので市街化区域・調整区域が入り混じった区域もあるが地域ごとの空き家の分布は分かる。</p>
(委員)	<p>建築基準法で定める用途変更の緩和等のコンバージョンしやすい法整備は出来ているが、制度を利用しやすい形が出来ていない状況だ。市街化調整区域でいうと従来と変わらない取扱いということになるのか</p>
(事務局)	<p>開発許可のあり方として市街化調整区域について申請ごとに判断を行っていくので、その中で出来ること出来ないことを判断して許可をしていくということになる。</p>

(委員)	市街化調整区域の空き家関連の相談が普段から多いので質問をさせてもらった
(委員)	<p>相続の啓発について、エンディングノートの活用はどういうふうに進めていくのか。空き家解体の促進ということで柳井市が7月より補助額の増額を行っているが、意向調査で解体費用を理由に解体が進んでいない現状の中で防府市でも補助額を増額することは出来ないのか。</p> <p>空き家解体後の固定資産税の負担軽減のために、来年度予算を確保しているのか。</p>
(事務局)	相続の啓発については空き家等の手続きに関するセミナー・相談会の充実を考えているのでそういった場でもエンディングノートの配布を検討する。
(委員)	具体的なことは考えていないということか
(事務局)	具体的な内容までは確定していない。
(委員)	エンディングノートを配るだけではなく、エンディングノートの中身を知ってもらう機会を設けていくことが重要。
(事務局)	<p>解体補助金について、現在は老朽空き家（25万円上限）と危険空き家（50万円上限）の二区分で補助している。現状でも実績はあるが、まだ解体に至っていない空き家もあるため、柳井市等他市の取組を参考に防府市に落とし込める部分を落とし込んでいく。</p> <p>また、空き家解体後の固定資産税の猶予措置について、猶予措置無しで空き家解体を行った人との公平性の問題があるため、今後継続して整理を進めていく。</p>
(委員)	解体補助金の上限額について現在どのように考えているか教えて欲しい。
(事務局)	防府市では上限額を50万円とした、解体費半額の補助制度を行ってきた。また、他市に無い制度として25万円の国の補助が出ない補助金制度も行った。第2次空き家等対策計画を見ると危険空き家よりも補助金利用件数が多くニーズの高い補助制度で成果があった。引き続き一定数の除却がされるような施策が必要である。
(委員)	第3次空き家等対策計画の中でどういった空き家にフォーカスを合わせているのか（重要視しているのか）？
(事務局)	令和5年の空家法改正のなかで危険になってからの対応には限界があるという見解から、空き家の利活用を推進していくという内容がある。防府市では建物不良度ランクをA～D四段階で分類している。このBランクというものが老朽空き家の補助

<p>議題 2</p> <p>(事務局)</p>	<p>金が対象になる想定建物。C・D ランクのものが危険空き家の補助金が対象になる想定建物と認識している。</p> <p>A ランクが 693 件増加している中でこの空き家を B・C ランクにさせないために活用していくところが法律の趣旨である。当市においても D ランクについては解体を進める。A ランクについては B・C ランクにさせないために活用していくことを目指す。</p> <p>活用に関して、当市は人口の社会増が見込まれる状況のなかで転入者の方にも是非空き家を活用していただきたいが、転入者の方とのマッチングという部分があるため計画だけで何かができるというものでは無いと考える。</p> <p>その他</p> <p>計画策定までのスケジュールについては、第 6 次総合計画のスケジュールに合わせて、個別計画についても策定することとなっている。今後はパブリックコメントを実施、意見の反映をして来年の 3 月を目途に計画を策定して公表したいと考えている。</p>
--------------------------	--