

美祢市空家等対策計画

令和6年3月改訂

美祢市

目次

1. 計画の概要.....	1
1-1 計画の背景と目的.....	1
1-2 計画の対象.....	1
1-3 計画の位置付け.....	2
1-4 計画の期間.....	2
1-5 計画の対象区域.....	2
2. 空家等の現状と課題.....	3
2-1 本市の人口および空家等の状況.....	3
(1) 人口・世帯数の推移.....	3
(2) 住宅状況(空き家の状況).....	5
2-2 空家等実態調査結果.....	6
(1) 空家等実態調査の概要.....	6
(2) 調査結果.....	6
2-3 本市のこれまでの取り組み状況.....	9
(1) 空家等の適正管理等に関する主な取り組み.....	9
(2) 空き家等の利活用に関する主な取り組み.....	11
2-4 本市の空家等の問題及び課題.....	13
(1) 空家等の発生するきっかけと要因.....	13
(2) 本市の空家等の問題及び課題.....	13
3. 空家等対策の基本方針・基本施策.....	15
3-1 基本方針.....	15
3-2 基本施策.....	15
3-3 基本施策の展開.....	16
(1) 空家等の発生抑制.....	16
(2) 空家等の適正管理の促進.....	16
(3) 空き家等の利活用.....	16
(4) 老朽危険家屋等への措置.....	18
(5) 実施体制等の整備.....	20

1. 計画の概要

1-1 計画の背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進展、さらには居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化等に伴い、全国的に空家等の問題が顕在化してきており、本市においても住民等から相談や問い合わせが多く寄せられるようになってきました。

本来空家等は、個人財産として所有者等が自己責任で管理すべきものであることから、これまで行政としての対応は極めて限定的なものに限られていました。

しかし、空家等の中には、適切に管理が行われていない結果、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。また、空家数の増加は、まちなみやコミュニティの維持にも悪影響を与え、魅力あるまちづくりの観点からも、行政としても空家等の発生抑制や利活用も含め、総合的に対応していく必要性が高まってきました。

このため、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の策定、その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を盛り込んだ『空家等対策の推進に関する特別措置法』（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家特措法」という。）が平成 26 年 11 月 27 日に公布、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行され、国において本格的な空家等の対策に取り組むこととなりました。

本市においても、空家特措法の施行を踏まえ、平成 31 年 3 月に「美祢市空家等対策計画」（計画期間：平成 31 年度～令和 5 年度。以下「本計画」という。）を策定しました。本計画も策定後 5 年を経過し、美祢市の空家の状況も変化しているため、この度改訂を行いました。

1-2 計画の対象

本計画では、空家特措法に規定する「空家等※」、「管理不全空家等※」、「特定空家等※」を計画の対象とします。なお、空家対策の啓発、利活用については、空家に該当しない住宅も対象とします。

※ 空家等の定義

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）であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するもの含む）をいいます。このため、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、長屋や共同住宅において、当該住宅内の全ての住戸が空家でない場合は空家等に該当しません。

※ 管理不全空家等の定義

そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等

※ 特定空家等の定義

次のいずれかに該当する空家等

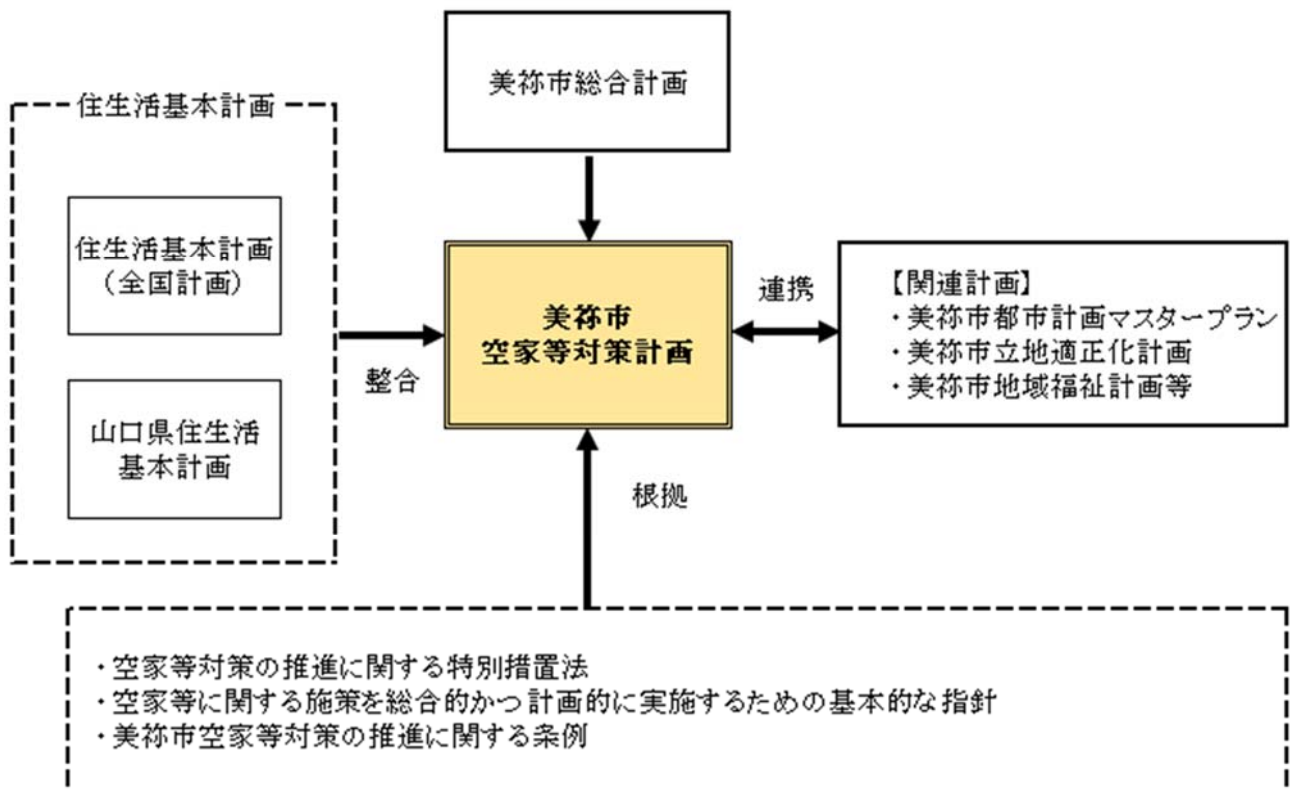
- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

なお、本計画の対象については、空家特措法にならい「空家等」と表記しますが、総務省統計局による住宅・土地統計調査の結果や、既に行っている本市の事業・施策等については「空き家」「空き家等」と表記しています。

1-3 計画の位置付け

この「美祢市空家等対策計画」は、空家特措法の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものであり、協議会での意見等を踏まえて策定しました。

本計画は、「美祢市総合計画」の下位計画として位置付け、計画の推進にあたっては関連する計画・施策と連携を図るものとします。



1-4 計画の期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

ただし、社会情勢の変化や、国・県の施策の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて適宜、計画内容の見直しを行います。

1-5 計画の対象区域

本計画は、本市全域を計画の対象区域とします。

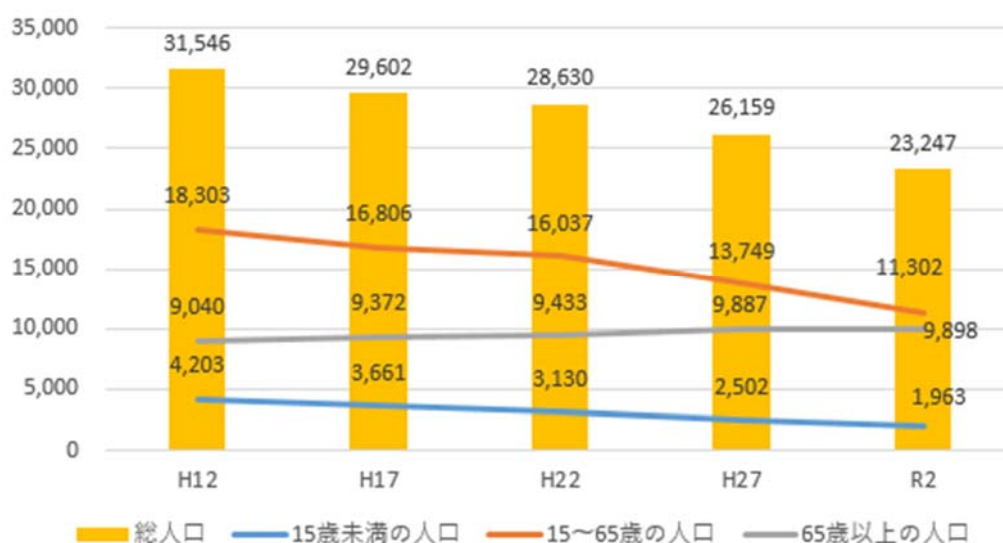
2. 空家等の現状と課題

2-1 本市の人口および空家等の状況

(1) 人口・世帯数の推移

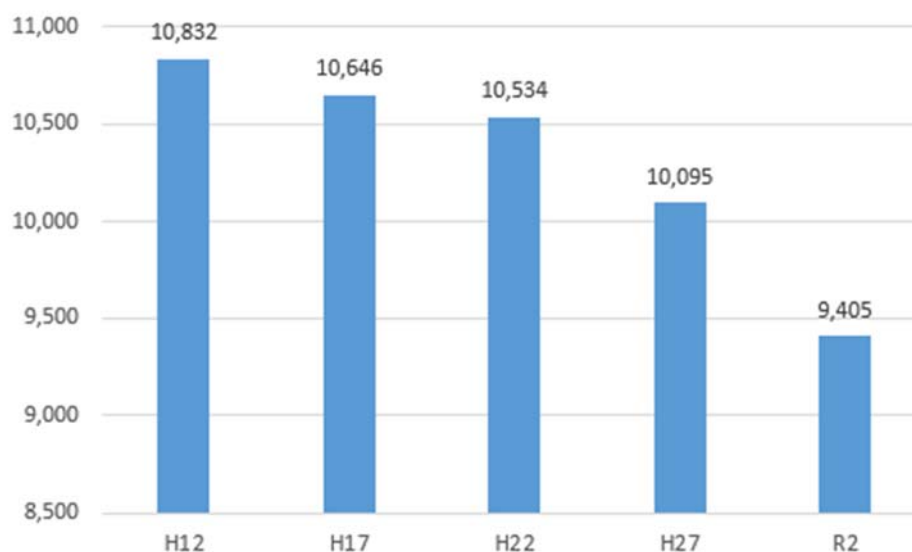
国勢調査による本市の人口は、減少傾向にあります。65歳以上の人口は増加傾向にあり、高齢化が進んでいます。また、世帯数も平成12年の10,832世帯から令和2年は9,405世帯と減少傾向にあります。高齢者世帯(ひとり暮らし・夫婦のみ)数は増加の傾向にあります。

◆ 図表1 総人口と年齢3区分人口の推移 総務省:国勢調査より



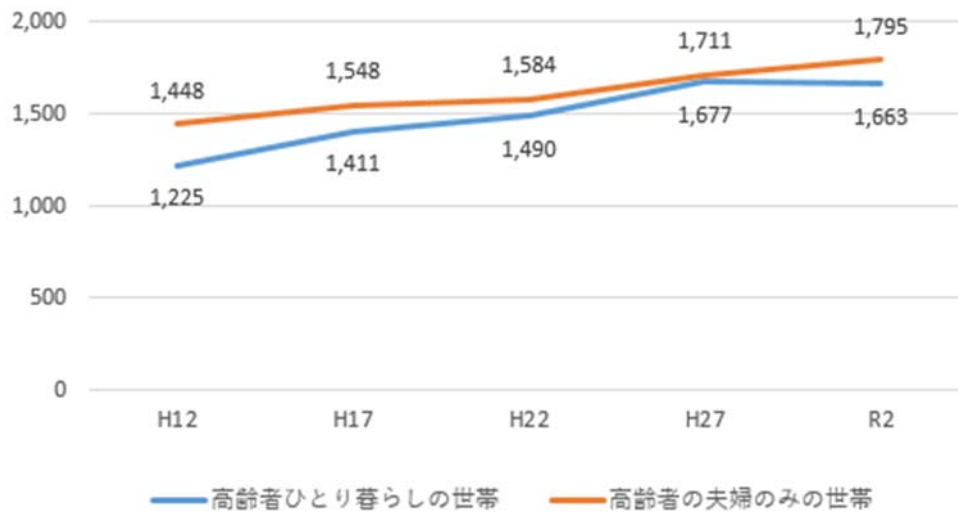
注) 総数には「不詳」を含むため、内訳を合計しても総数に一致しません。

◆ 図表2 世帯数の推移 総務省:国勢調査より



◆ 図表3 高齢者世帯数の推移

総務省：国勢調査より



注) 高齢夫婦世帯(夫 65 歳以上妻 60 歳以上の 1 組の一般世帯)

(2) 住宅状況(空き家の状況)

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅数は12,220戸で10年前に比べて約500戸増加しています。

このうち空き家は2,440戸で10年前と比べ550戸増加しており、総住宅数に対する空き家率は、20.0%と山口県平均値より2.4%高くなっています。

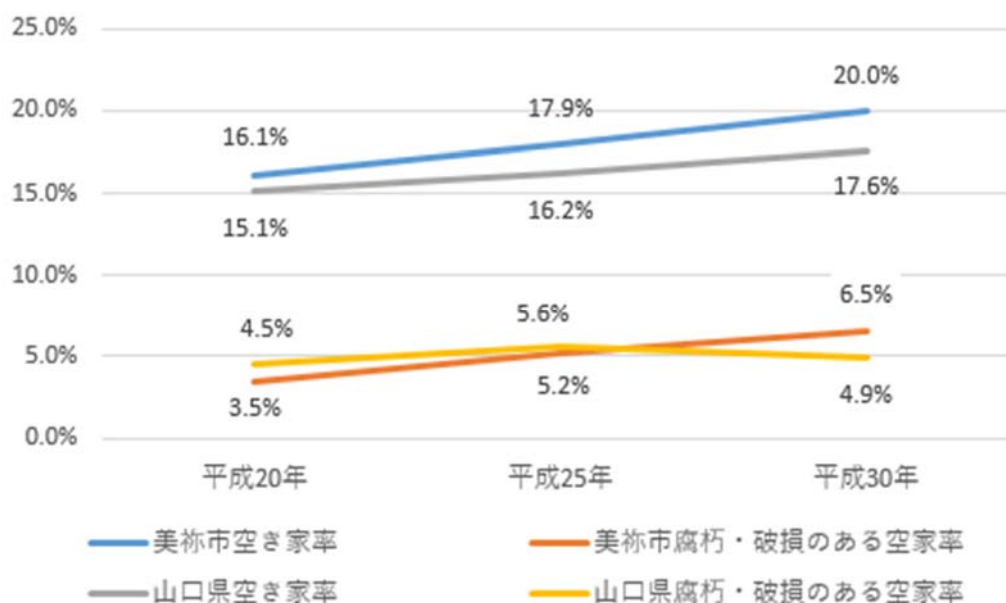
空き家の中で問題となる「腐朽・破損のある空家」は800戸で10年前に比べ390戸増加しており、総住宅数に対する割合は6.5%と山口県平均値より1.6%高くなっています。

※ 総務省の「住宅・土地統計調査」は抽出調査であり、結果の値は推計値です。

◆ 図表4 山口県と美祢市の空き家の状況

美祢市の空き家状況		総務省:住宅・土地統計調査より		
		平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	A	11,720	12,430	12,220
内、空き家	B	1,890	2,230	2,440
内腐朽・破損あり	C	410	650	800
空き家率	B/A	16.1%	17.9%	20.0%
腐朽・破損のある空き家率	C/A	3.5%	5.2%	6.5%

参考 山口県の空き家状況		総務省:住宅・土地統計調査より		
		平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	A	691,600	706,400	719,900
内、空き家	B	104,600	114,400	126,800
内腐朽・破損あり	C	31,000	39,600	35,100
空き家率	B/A	15.1%	16.2%	17.6%
腐朽・破損のある空き家率	C/A	4.5%	5.6%	4.9%



2-2 空家等実態調査結果

(1) 空家等実態調査の概要

総務省「住宅・土地統計調査」が一部区域の抽出調査であるため、本計画改訂にあたり本市全域を対象に空家の状況を確認するため、次のとおり空家実態調査を実施しました。

【調査対象】市内全域の戸建住宅、長屋住宅、店舗併用住宅、店舗・事務所、共同住宅、その他

【調査方法】現地調査による敷地外からの外観調査

【調査内容】空家かどうか、建築物の不良度判定、写真撮影

【留意事項】敷地外からの外観調査であるため、実際に人が住んでいる建物や居住以外の目的で使用されている建物が空家として判断されている場合や外観上手入れが行き届いているように見えたことから空家が居住ありと判断されている場合があります。

【データ活用】調査結果については、市内 GIS システムに取込を行い市内の情報共有を行っています。

(2) 調査結果

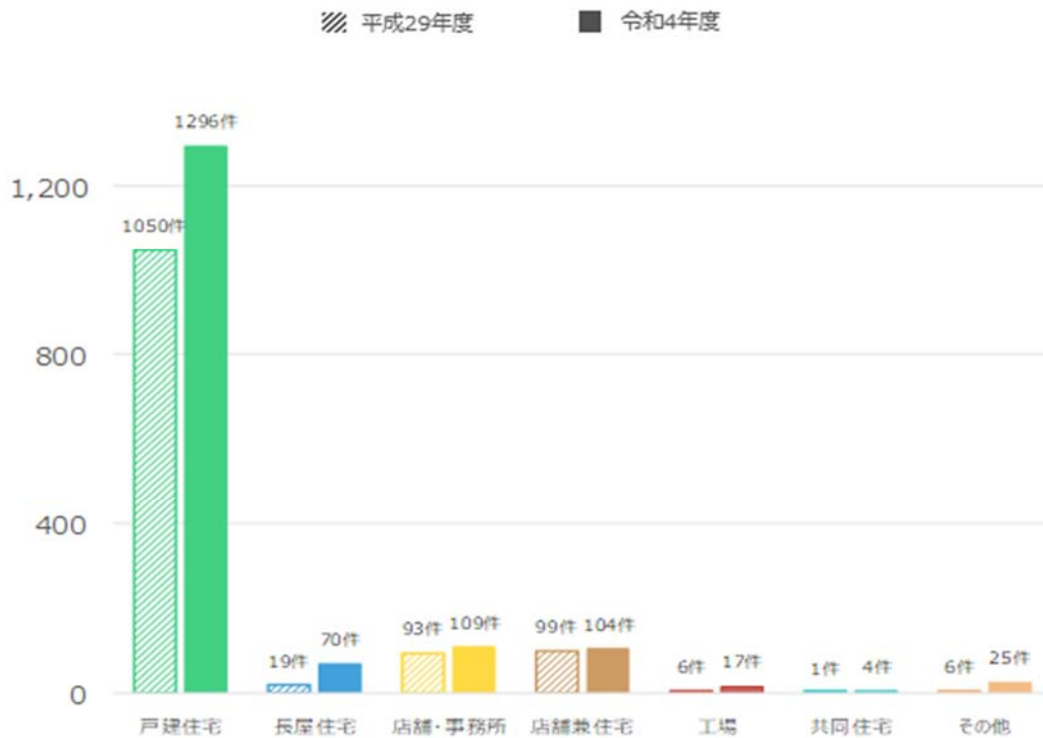
1) 調査結果の全体

空家等実態調査の結果、本市には、空家と推定される家屋が 1,671 件あることが確認され(判定可 1,625 件、判定不可※46 件)、平成 29 年度調査(前回調査結果:1,337 件(判定可 1,274 件、判定不可 63 件))から 334 件増加しています。

空家等の建物用途は、判定が可能な空家等 1,625 件のうち、戸建住宅が 1,296 件(79.8%)、長屋住宅が 70 件(4.3%)、店舗・事務所が 109 件(6.7%)、店舗兼住宅が 104 件(6.4%)等となっています。

※ 判定不可・・・地図上に家形が存在、または建物の一部が見えるが建物に近寄ることができず、周囲の堀等の雑草の繁茂により調査判定が出来なかったもの。

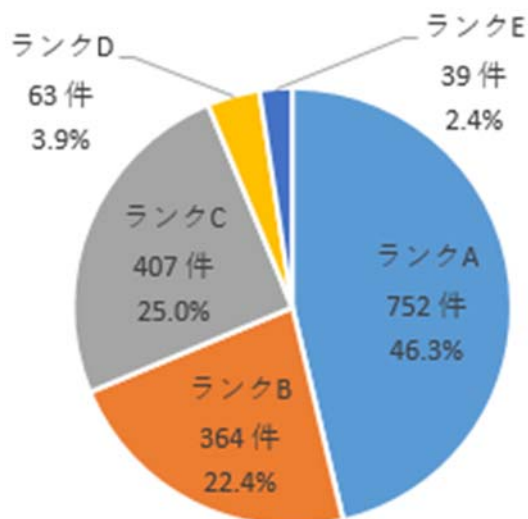
◆ 図表 5 建築用途別空家等件数



2) 老朽度・危険度ランク別空家等件数

実態調査において判定可であった空家等 1,625 件について、家屋部材の老朽度や敷地内の管理状況等について判定を行った結果、危険な損傷が認められず利用可能性の高い空家(A・B ランク)が 1,116 件(68.7%)、反対に倒壊の危険性が考えられる空家(E ランク)が 39 件(2.4%)確認されました。

◆ 図表6 老朽度・危険度ランク別空家等件数



※ 老朽度・危険度ランク

A・・・目立った損傷は認められない

B・・・部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない

C・・・部分的に危険な損傷が認められる

D・・・建物全体に危険な損傷が激しく、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる

E・・・建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる

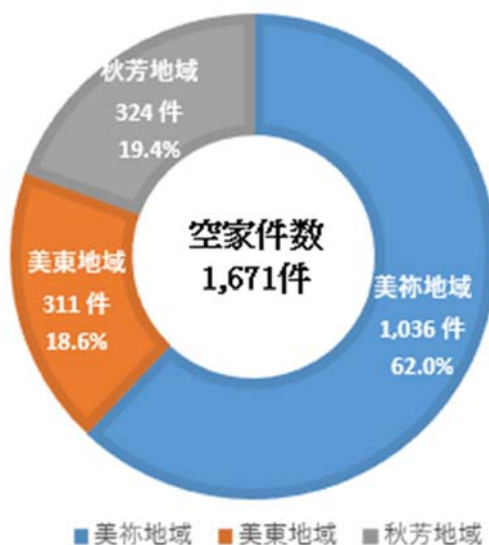
3) 空家等の分布状況

実態調査の結果、本市には空家等(判定不可含む)が 1,671 件確認され、地域別では、美祢地域が 1,036 件(62.0%)、美東地域が 311 件(18.6%)、秋芳地域が 324 件(19.4%)となっています。

また、空家率※を見ると、豊田前町が 21.5%、於福町が 19.4%、東厚保町が 17.4%で高い割合となっています。

※ 建物件数はゼンリン住宅地図のデータから算定しているため、空家率は概算数値となります。

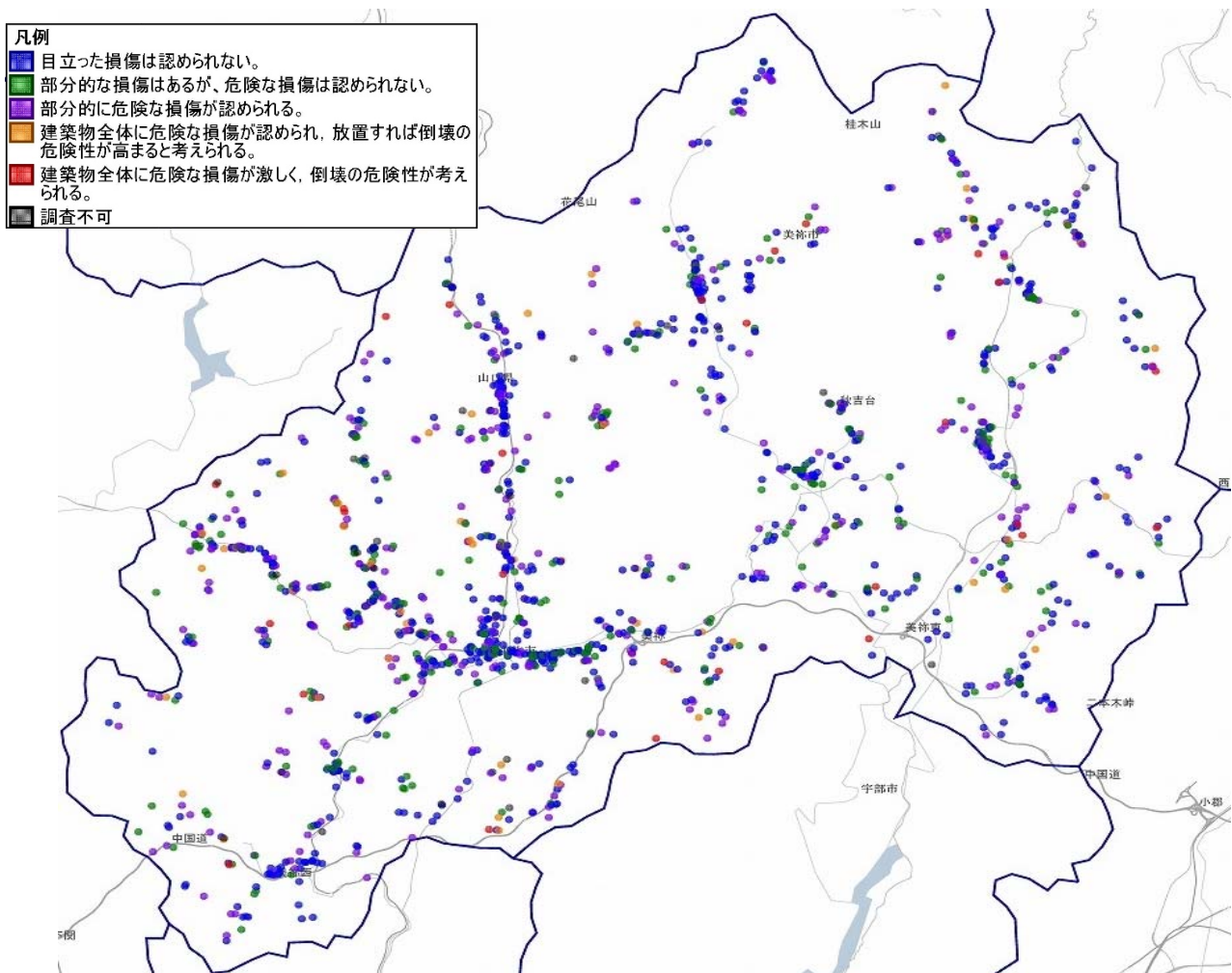
◆ 図表7 地域別の空家等件数



地域	空家件数		建物 件数	概算 空家率	老朽化・危険度ランク					
	総数	内調査可			A	B	C	D	E	
美祢地域	伊佐町	211	205	1,635	12.9%	106	45	42	9	3
	大嶺町	459	446	3,569	12.9%	187	119	109	21	10
	於福町	141	136	727	19.4%	68	17	41	4	6
	豊田前町	88	81	410	21.5%	26	20	29	6	0
	西厚保町	70	69	456	15.4%	36	12	17	3	1
	東厚保町	67	63	386	17.4%	29	13	20	1	0
	美祢地域計	1,036	1,000	7,183	14.4%	452	226	258	44	20
美東町	311	306	2,238	13.9%	141	70	71	13	11	
秋芳町	324	319	2,461	13.2%	159	68	78	6	8	
総数	1,671	1,625	11,882	14.1%	752	364	407	63	39	

※ 建物件数はゼンリン住宅地図のデータから算定しているため、空家率は概算数値となります。

◆ 図表8 空家の分布図



2-3 本市のこれまでの取り組み状況

本市では、空家等の適正管理や利活用の促進に向けた以下のような取組みを行ってきました。

(1) 空家等の適正管理等に関する主な取組み

1)空家等についての相談などの件数	【担当課】 建設課					
<p>○空家等については、所有者が適切に管理することが原則となりますが、所有者不明等の理由から適正管理されていない空家等は、美祢市空家等対策の推進に関する条例第7条等に基づき通知文書送付等を行っています。</p> <p>○空家等についての相談・苦情件数は増加傾向にあり、令和4年度は21件となっています。</p> <p>○空家等の相談の内、周囲に影響を及ぼす空家に対する相談に対しては現地調査・所有者調査の上通知文書を発送していますが、通知件数についても増加傾向にあり、令和4年度は14件となっています。</p> <p>○特定空家等については、令和元年度に3件認定を行い、令和2年度に1件、令和3年度に1件解体されて残り1件となっています。残り1件についても関係者等と協議を進め、令和7年度解体を目指しています。</p>						
<p>◆ 図表9 空家等に関する相談・苦情件数、通知送付件数</p>						
	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	計
適正管理相談件数	15	13	22	18	21	89
通知文書送付件数	9	5	12	14	14	54

年度	相談件数	通知送付件数
H30年度	15	9
R1年度	13	5
R2年度	22	12
R3年度	18	14
R4年度	21	14

2)情報提供・相談窓口の充実 3)住宅関連事業者との連携	【担当課】 建設課、市民課、税務課
<p>○弁護士及び司法書士による無料法律相談を実施しています。</p> <p>○山口県との共催により、毎年空家セミナーを開催し、建築士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家による講演及び個別相談会を実施しています。</p>	

4)適正管理に関する補助制度

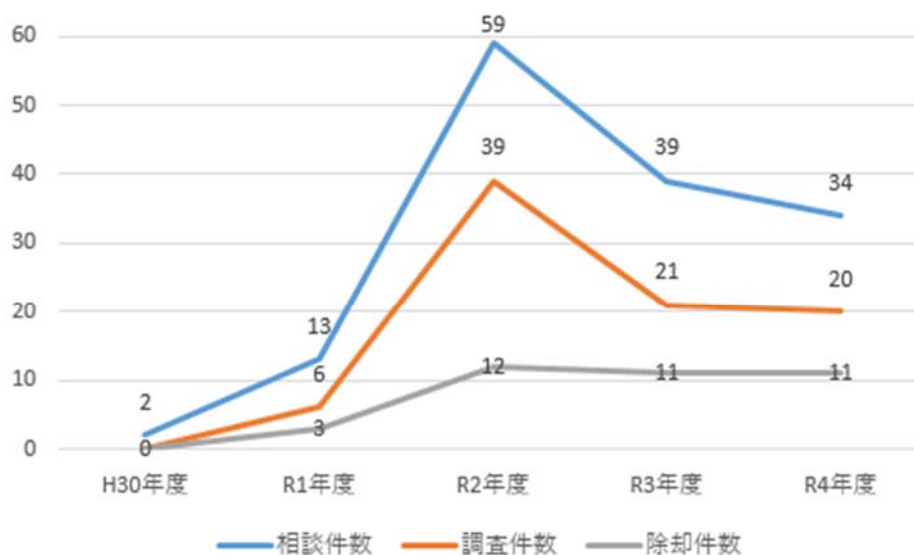
【担当課】 建設課

○危険家屋除却推進事業(老朽危険家屋の解体費用に対して補助)補助金

・令和元年 8 月に制度拡充(所得要件の撤廃、補助限度額を 100 万円へ)したため、相談件数、調査件数、除却件数が増えています。

◆ 図表 10 危険家屋除却推進事業補助金相談件数、調査件数、除却件数

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	計
相談件数	2	13	59	39	34	147
調査件数※	0	6	39	21	20	86
除却件数※	0	3	12	11	11	37



※ 調査件数・・・相談者の内、実際に補助対象家屋にあたるかどうか現地調査を実施した件数。
 除却件数・・・危険家屋除却推進事業補助金として除却された家屋件数。

(2) 空き家等の利活用に関する主な取組み

1) 空き家等情報の収集・提供

【担当課】 地域振興課

○空き家等情報バンク制度実績(令和5年3月31日現在) 制度外での成約も含む。

・令和元年度より市内郵便局でも制度の相談・受付を可能にすることにより制度の浸透を図りました。

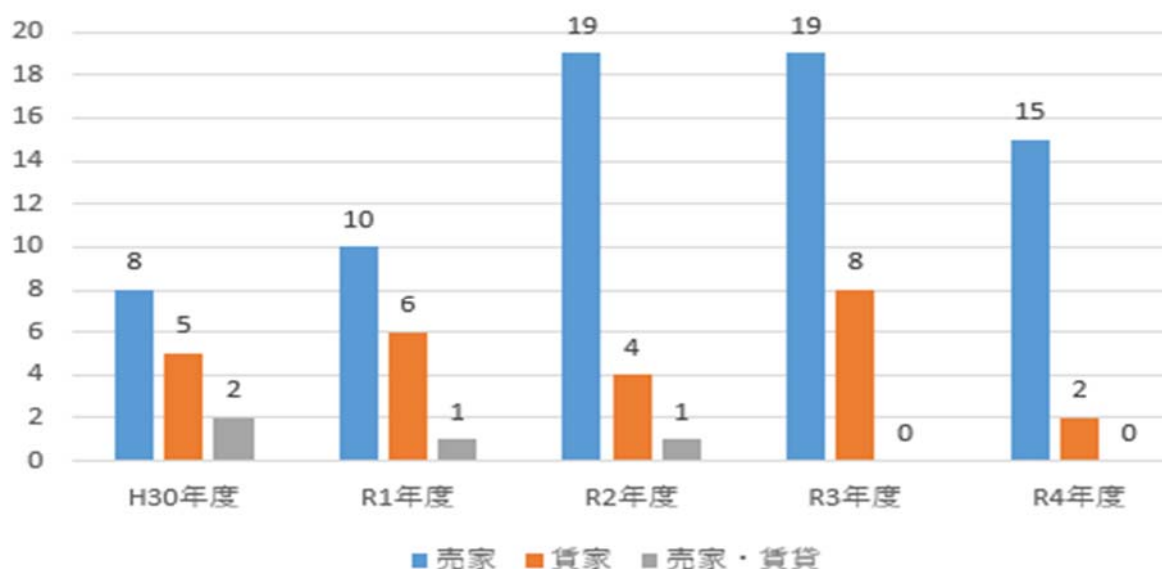
・空き家バンクの成約数は増加傾向にあり、特に売家の成約が顕著になっています。一方で貸家の成約率は、90%となっており貸家の需要が高いことが伺える一方売家の成約率は約6割となっており需給のミスマッチが発生していることと推察されます。5年間の成約合計は100件となっており、過去約15年間の成約実績の約56%を占めており、制度が浸透していると推察されます。

◆ 図表11 空き家等情報バンク登録状況 (H20年6月制度開始からの累計)】(単位:件)

区分	売家	貸家	売家・貸家	計
登録件数	153	80	20	253
うち成約済件数	92	72	15	179
うち未成約件数	41	0	1	42
その他(抹消等)	20	8	4	32

◆ 図表12 空き家バンク成約件数 (単位:件)

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	計
売家	8	10	19	19	15	71
貸家	5	6	4	8	2	25
売家・賃貸	2	1	1	0	0	4
計	15	17	24	27	17	100



2) 相談体制の整備等	【担当課】 地域振興課
3) 空き家等の活用等	
<p>○空き家等提供の意向のある住宅所有者等、空き家等利用を希望者への相談、空き家バンク登録支援</p> <p>○県との連携による移住・定住に関する情報提供、相談対応</p> <p>○郵便局と連携した空き家情報提供、相談対応</p>	

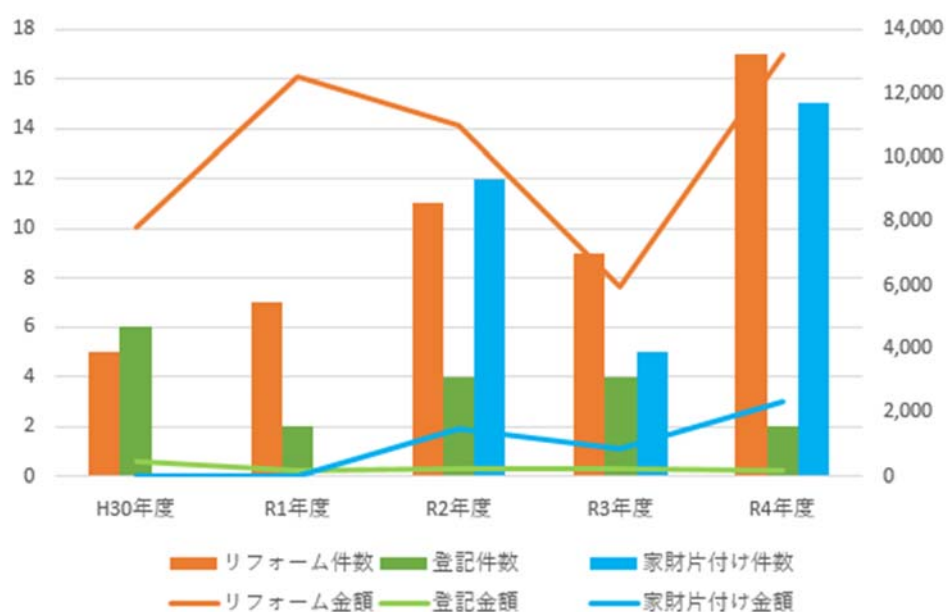
4) 空き家等に関する補助制度	【担当課】 地域振興課
-----------------	-------------

○空き家有効活用促進事業(登録空き家のリフォームに係る経費、所有者等を特定するため空き家の所有権移転登記に要した経費、空き家の家財の処分に係る経費の一部を補助)

・空き家有効活用促進事業についても空き家バンクの成約の伸びに従い件数・金額とも増加傾向にあります。特にリフォーム事業の需要が高く5年間で49件、50,430千円の実績となっており、契約成約者の約半数が利用されています。家財片付け事業についても令和2年以降申請が急増しておりこの間の契約成約者の半数が利用されています。

◆ 図表13 空き家有効活用促進事業実績 (単位:千円)

		H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	計
リフォーム事業	件数	5	7	11	9	17	49
	金額	7,790	12,510	11,000	5,960	13,170	50,430
登記事業	件数	6	2	4	4	2	18
	金額	440	190	230	240	200	1,300
家財片付け事業	件数	0	0	12	5	15	32
	金額	0	0	1,490	840	2,300	4,630
計	件数	11	9	27	18	34	99
	金額	8,230	12,700	12,720	7,040	15,670	56,360



2-4 本市の空家等の問題及び課題

(1) 空家等の発生するきっかけと要因

空家等が発生するきっかけは、別住宅の購入等による転居や居住者の入院、施設入所、死亡、相続等があります。空家等が発生し、その状態が長く続いてしまうのは、これらの要因が様々な形で複合するためと考えられます。

◆ 図表14 適切に管理していない空家等の発生要因

所有者等に関する こと	心理的要因	・管理意識が低い(相続による所有、遠方居住など)
		・他人に貸すことへの不安がある(貸したら返ってこないかもしれない、周囲の目など)
		・除却することへの抵抗感がある(愛着がある、将来使用するかもしれないなど)
		・活用や除却の意向がない、活用の仕方がわからない、情報の入手先・相談先がわからない
		・なんとなく放置している(物置にしている、仏壇などがある、困っていない、面倒)
	経済的要因	・維持管理費、改修・除却費用を負担できない、負担したくない
		・建物が無くなると固定資産税が高くなる
		・遠方への居住による空家等の現状把握や管理の困難性の増大及びこれに伴う管理費用の負担増
・満足できる価格で売れない・貸せない(老朽物件の放置)		
相続に関する こと	・相続人を決定しないまま長期間放置されたことで相続手続きが複雑化、分散化及びこれに伴う相続手続き等が困難となる	
	・疎遠、遠戚の親族空家等を相続したため、本人が空家等の存在自体を把握していない	
地域に関する こと	・所有者等に働きかけることに抵抗がある	
	・所有者等の世代が代わり、現所有者等がわからない	
	・近隣との付き合いがない	
市場に関する こと	需要と供給のミスマッチ	・間取りや価格がニーズに合っていない ・中古住宅の需要がない(地域による)
	中古住宅市場が未成熟	・中古住宅の質に対する不安 ・新築が優遇される制度が多く、中古住宅のメリットが小さい
		法制度面に関する こと

(2) 本市の空家等の問題及び課題

本市における空家等の実態、所有者意識、発生要因などを踏まえ、空家等問題の解決に向けた課題を以下のように整理します。

1) 空家等の発生・増加の抑制

実態調査において、本市には空家等(判定不可含む)が 1,671 件確認されていますが、今後の人口減

少・高齢化の進行により、さらなる空家等の発生が懸念され、その対応が必要となってきます。

また、空家等発生理由の一つとして、相続以前に別居又は他所への新築等による転居による生活圏の移動が挙げられているなかで、未登記及び相続放棄等の家屋も発生していることから、居住している段階での建物所有者等、いわゆる空家等予備軍への対応も重要となってきます。

2) 空家等の適正な維持管理

所有者等の高齢化や遠方化、経済的理由などにより、適正な維持管理が困難な状況があると考えられます。適正な維持管理がなされないと、雑草が生える及び立木が境界からはみ出すなどの地域景観面、施錠が無い又は窓ガラスが割れているなどによる不審者の進入等の防犯面、家財道具を含むゴミが散乱しているなどから、適正な維持管理が出来てない空家等は地域住民に不安を与えていることが懸念されます。

そのため、空家等が周辺地域にもたらず問題や、空家等の適正管理は所有者等の責任において行われるべきことを理解し、所有者等として当事者意識を持って適正に維持管理していただくための施策を講じていくことが必要です。

3) 危険度の高い空家等への早急な対応

空家等実態調査から、倒壊の危険性がある空家等が、39件確認されました。これらの危険な空家等をそのまま放置しておく、自然災害などの影響を受けやすくなり、地域住民の生命、財産へ危害を及ぼす恐れがあります。

早急に所有者等への働きかけを行い、危険な空家等の解消を図ることが必要です。

4) 地域の活性化資源としての空家等の利活用の促進

空家等実態調査によると、空家等は市内全域に点在していますが、山間部だけでなく、市役所、美祿駅等の中心市街地、地域の拠点地区にも多く分布しています。これらの地域での空家等は、市中心部の衰退、地域コミュニティの維持に影響を及ぼすことが懸念されます。空家等は活用の仕方によっては有用な資源となる可能性を有しています。

移住者の受け入れ、地域の活性化の方策、歴史的景観の維持のために、空家等を利活用することが必要です。

3. 空家等対策の基本方針・基本施策

3-1 基本方針

空家等の課題、空家特措法を踏まえ、本市における空家等対策の基本方針を次のとおりとします。

基本方針1	個人財産の所有者責任を前提とした対策
--------------	---------------------------

空家等の適正管理については、一義的にはその所有者等に責任があります。そこで、本市における空家等対策の取り組みについては、個人の財産については所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるものとします。

基本方針2	総合的・計画的な空家等対策
--------------	----------------------

適正管理が行われていない空家等が持つ問題の解消だけでなく、空家等の発生抑制から空家等の除却までを視野に入れた対策を進め、空家等の増加の抑制に努めます。

また、移住・定住の促進や多様なライフスタイルの実現、地域が抱える問題の解決など、まちづくりの観点からの利活用に関する施策・事業も含め、総合的な対策として、計画的に推進していきます。

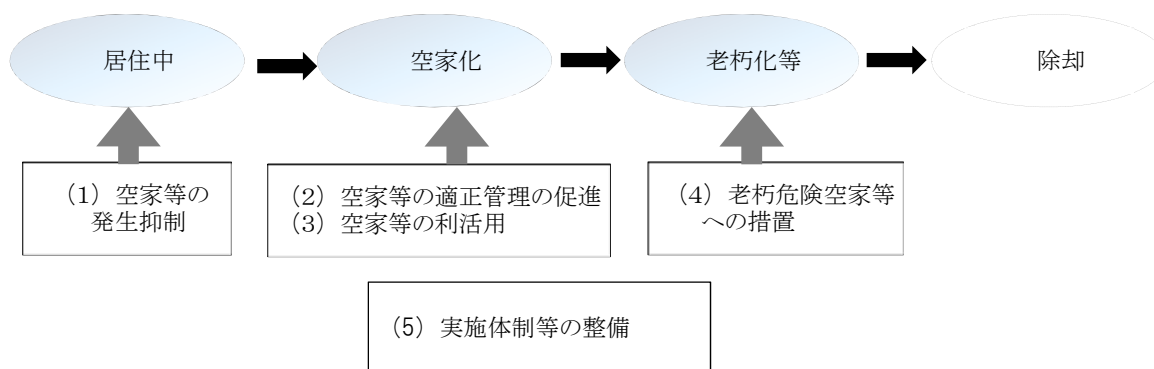
基本方針3	地域、事業者、各種団体等、行政が相互に連携した空家等対策
--------------	-------------------------------------

空家等の発生や管理不足、利活用には、様々な問題が絡んでおり、所有者等だけでは解決が難しいことが考えられることから、地域、事業者、各種団体等、行政が連携し、協働の理念のもとそれぞれの専門性を活かして、空家等対策に取り組んでいきます。

3-2 基本施策

前述の空家等対策の基本方針を踏まえ、美祢市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくために建物の各段階に応じた施策を実施します。

◆ 図表15 空家の各段階における施策



3-3 基本施策の展開

(1) 空家等の発生抑制

住宅の改修やリフォーム、耐震化への支援により住宅の長寿命化を支援することにより空家等の発生の抑制を図ります。

○はじめてみーね農業応援事業(リフォーム改修補助)【農林課】

新規就農後5年間の家賃補助、もしくは居住する中古住宅のリフォーム改修費補助

合計の限度額 120 万円

○美祢市住宅リフォーム助成事業【商工労働課】

市民自らが所有し、かつ居住する住宅のリフォームを行う場合に、その経費の一部を助成。一般型リフォームについては、30 万円以上のリフォームに要する経費の 10%、バリアフリー型については、10 万円以上のリフォームに要する経費の 20%(両型とも上限 10 万円)を市内共通商品券と農産品(ミネコレ商品)で助成

○美祢市木造住宅耐震診断事業【建設課】

昭和 56 年 5 月 31 日以前着工の木造住宅等について、無料で耐震診断員を派遣

○美祢市住宅・建築物耐震化促進事業

耐震診断の結果、上部構造評価点が 1.0 未満と判断された木造住宅について、耐震改修費用の補助(補助率 4/5、限度額 100 万円)

(2) 空家等の適正管理の促進

空家等の増加により発生する問題、所有者等の維持管理責任など、空家等に関する情報を所有者等及び広く市民に提供・周知することにより、空家等の発生予防の啓発を図ります。

また、相続や登記手続き等が適切になされず、所有者が不明確な状況で長期間放置されることにより、空家問題が複雑化することが多いため、所有者等に対して相続への備えや権利関係の整理などを図るように誘導するとともに、弁護士・司法書士による無料法律相談・空家・利活用セミナーによる相談体制を構築します。

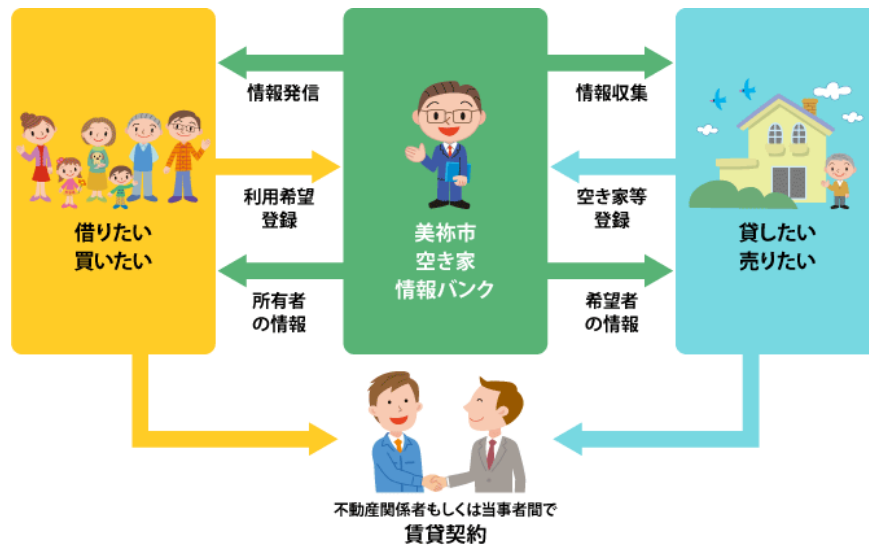
(3) 空き家等の利活用

1) 美祢市空き家等情報バンク制度

本市では、空き家等の有効活用と定住促進による地域の活性化を図るため、「美祢市空き家等情報バンク」制度を制定し、市内に存在する空き家等の賃貸又は売却を希望する所有者等から登録申込みを受けた情報を WEB 上等で、空き家等の利用を希望する者に対し、情報提供を行っています。今後も、市内郵便局や不動産団体等とも連携し制度の浸透、手続支援を行います。

また、空き家の賃貸、売買にあっては、相続等の登記手続き、空き家の家財の片付け、リフォームの費用が課題になっていますので、美祢市空き家有効活用促進事業により支援します。

◆ 図表16 美祢市空き家等情報バンク制度



○ 美祢市空き家有効活用促進事業

【登録空き家等リフォーム事業】(同一申請者の「家財片付け事業」との併用は不可)

空き家等情報バンクを介して契約した物件を、市内業者を利用して又は自らが行うリフォーム費用を補助(補助率 1/2 限度額: 売買 100 万円、賃貸 50 万円)

【空き家等登記事業】

空き家等情報バンク登録予定の家屋の所有者を特定するために行う所有権移転登記を経費(補助率 2/3 限度額: 10 万円)

【家財片付け事業】

空き家等情報バンクに登録されている又は登録予定の物件の家財片付け等を、市内業者又は自らが行った場合、家財片付け等に要した費用を補助(補助率 2/3 限度額: 20 万円)

【転入者奨励金】

登録物件のうち賃貸物件に入居した転入者世帯(過半数が転入者である世帯)に奨励金 10 万円(商品券)を交付

2) その他の支援制度

空き家等の利活用を進めるために支援を行います。

○ みね暮らし定住応援事業【地域振興課】

2022 年 4 月 1 日から 2025 年 3 月 31 日までの間に賃貸、販売等営利を目的としない自己の住宅を新築又は購入した方に最大 300 万円補助

○ 美祢あきない活性化応援事業【商工労働課】

市内の空き店舗等を活用し、創業又は継業しようとする者、もしくは創業又は継業してから 1 年以内の者に対して、市内業者による改修費(補助率 1/2 又は 2/3、限度額 100 万円)、創業支援費(補助率 1/2 又は 2/3、限度額 30 万円)を補助(※業種によっては補助対象外となる場合があります。)

(4) 老朽危険家屋等への措置

1) 苦情・相談への対応

近隣住民や地域から苦情や相談が寄せられた場合は、概ね次のような手続を行います。

- ① 現地調査を実施し、実際に周囲への影響がある状態であるかを確認します。
- ② 水道等の使用状況を確認し空家等に該当するか確認します。
- ③ 所有者調査を行い所有者が特定できる場合は、当該空家等を適切に管理するよう、利活用及び除却等の可能性を含めた啓発や情報提供を行います。特に危険家屋等については、危険家屋除却推進事業補助金^{*}の案内を同封し除却を含めた措置の検討を促します。
- ④ 危険家屋周辺の居住者・通行者への危険を回避するため、危険箇所へのコーン等設置による注意喚起等必要な措置を講じます。

2) 老朽危険家屋の除却支援

美祢市危険家屋除却推進事業補助金により周囲への影響が懸念される老朽危険な住宅の除却を支援します。

○ 美祢市危険家屋除却推進事業補助金【建設課】

空家等に該当することとなった危険な住宅の市内業者による解体費用を補助

(限度額 100 万円、補助率 1/2 都市拠点並びに地域拠点については商業等の用に供する建物も対象)

3) 管理不全空家等・特定空家等への対応

市民の生命、身体や財産に甚大な影響を与えている又は与えるおそれが高い空家等(管理不全空家等、特定空家等)は、所有者等に問題を解消してもらう必要があります。そのため、所有者等に対し、空家特措法に基づく措置を行い、問題のある空家等の解消を図ります。

ア 管理不全空家等に対する措置

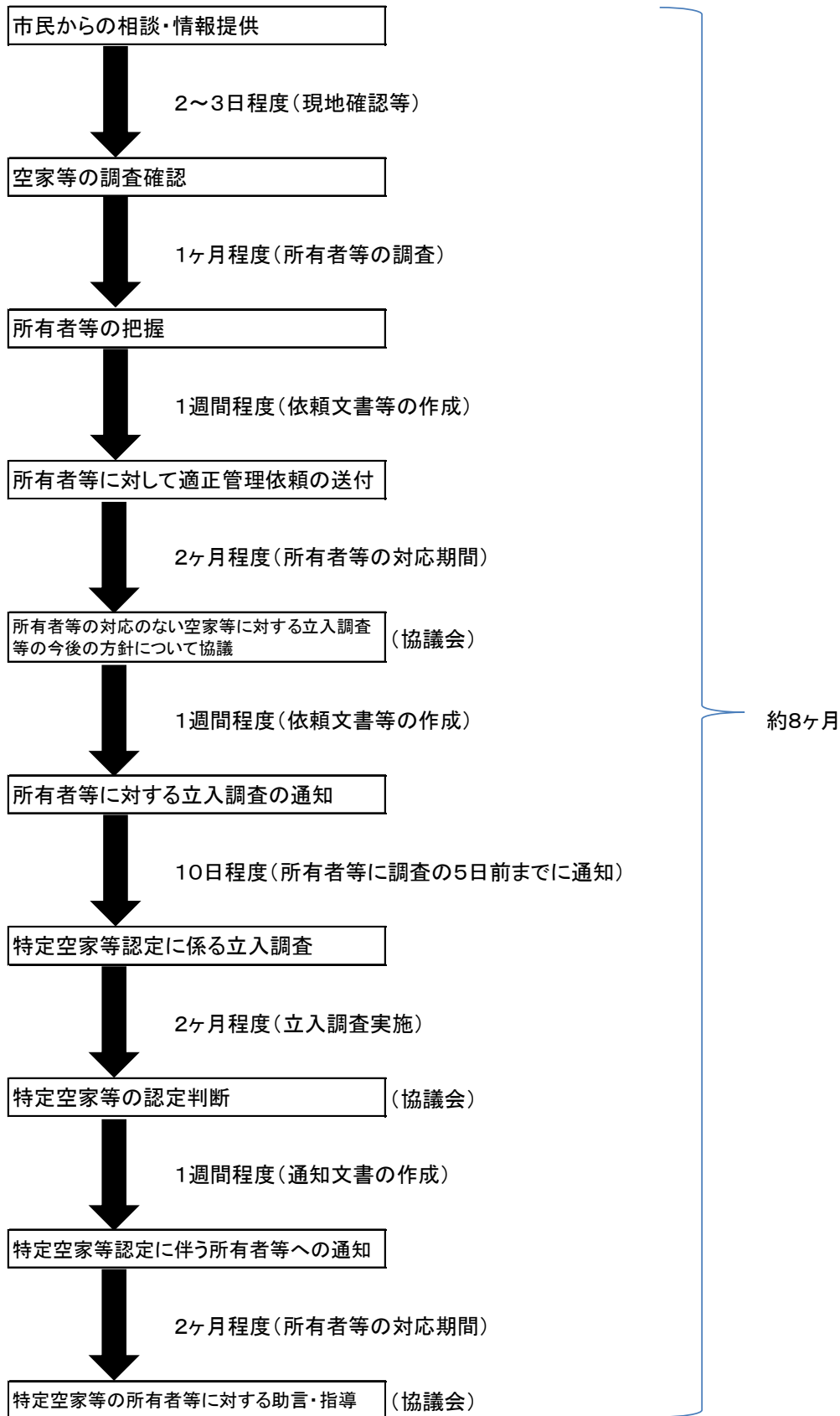
適正管理が行われずそのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある空家等が発生した場合には、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(国土交通省)」に基づき必要な措置を講じます。

なお、管理不全空家等に対する措置に係る具体的な行政手続は今後協議会による協議・確認のもとに定めていく予定としています。

イ 特定空家等に対する措置

特定空家等認定に関する手続については、次ページ「図表17特定空家等認定に関する手続とその手順」に定めています。この手続に基づいても所有者等による適切な対応が行われない場合又は所有者等が不明な場合は行政代執行等の検討を行っていきます。

◆ 図表17 特定空家等認定に関する手続きとその手順



(5) 実施体制等の整備

1) 相談窓口

市民等から寄せられる空家等の相談・苦情等に迅速に対応するため、建設課に相談窓口を設置します。相談窓口で相談・苦情を受け付けた後、庁内の関係各課と連携し、空家等に関する様々な相談・苦情に対応します。

◆ 図表18 主な役割分担

担当課	主な役割
建設課【相談窓口】	・危険家屋除却推進事業補助金に関すること
市民課	・弁護士及び司法書士による無料法律相談に関すること
地域振興課	・空き家等情報バンク制度に関すること
税務課	・固定資産税に関すること
生活環境課	・ごみ、衛生に関すること
農林課、農業委員会	・新規就農者の住居確保等に関すること
商工労働課	・空き店舗の利活用に関すること

2) 美祢市空家等対策協議会

本計画の作成及び見直しや管理不全空家等・特定空家等に関する協議などを行うため「美祢市空家等対策協議会」を設置します。組織委員は、市長のほか、地域住民を代表する者、学識経験を有する者、その他市長が必要と認めた者を市長が委嘱します。

3) その他関係機関との連携

弁護士や司法書士などの法律関係の団体や建築士や家屋調査士などの建設関係の団体、宅地建物取引士などの不動産団体、社会福祉協議会、警察など外部専門家等にも必要に応じ協力を要請します。

また、空家等管理活用支援法人の指定については、当面の間指定を行わないこととし、他市の状況や市内の各種団体及び市の体制が整った場合には協議会の意見を聴きながら指定の可否や審査基準の策定の検討を行います。

4) 計画の進捗管理

本計画に基づく施策の実行性を担保し、有効性を検証するため、定期的に協議会で進捗状況等の確認、検証を行い、必要に応じて計画を見直します。