

福知山市空家等対策計画

平成29年4月 策定
(令和4年4月 改定)

 福知山市



本市では、平成29年4月に令和4年3月末までの5年間を計画期間とした「福知山市空家等対策計画」を策定し、自治会組織をはじめ、市民の皆様や関係団体の皆様の御協力により空家等に関する様々な施策に取り組んでまいりました。

この間、全国的に急速な人口減少や少子高齢化が進み、本市においても、価値観や生活様式の多様化等とも相まって空家等が増加しており、本市の安全・安心のまちづくりにかかる大きな課題となっています。

空家等については、本来その所有者等が適正な管理をする責務があります。しかし、空家等が適正に管理されないまま放置されてしまうと安全、環境、景観、防犯、生活等の多岐にわたって深刻な影響を及ぼす可能性があり、市としても必要な措置を的確に見定め対応していくことが重要と考えております。

この度、計画期間の満了にあたり、この間に実施した空家等に関する調査や取組み実績を踏まえ、令和4年度から令和8年度までの5年間を計画期間として当初計画を改定しました。

本計画の基本的な考え方は前計画から継承し、空家等による問題解決のために、これまでの取組みとそこから確認した課題等を踏まえ、発生の予防と適正な管理についての啓発、相談体制の充実等により総合的な対策の推進に努めてまいりますので、本計画への一層の御理解と御協力をいただきますようお願い申し上げます。

後になりましたが、計画の改定にあたり、貴重な御意見、御提言をいただきました福知山市空家等対策協議会委員の皆様をはじめ関係の皆様方に心からお礼申し上げます。

令和4年3月

福知山市長 大橋 一夫

目 次

第1章 計画の改定にあたって	1
1 計画改定の背景	1
2 計画の位置付け	1
3 計画期間	2
第2章 空家等対策計画のこれまでの取組み	3
1 空家等対策計画における本市の取組み（2017年度から2021年度まで）	3
2 これまでの取組みから見えた空家等の発生等の要因	4
第3章 本市の人口と空き家の状況	5
1 人口、世帯及び高齢化率	5
2 住宅総数と空き家数について	11
3 住宅の構造と建築時期	14
4 住宅の腐朽・破損の状況	15
第4章 空家等対策の各種取組み	17
1 課題の整理	17
2 基本的事項	18
3 取組み事項	19
資料編	26

第1章 計画の改定にあたって

1 計画改定の背景

わが国では総人口が減少に転じる中、核家族化、少子高齢化及び過疎化に伴い、居住やその他の使用がされず長期間にわたり放置された空家等が増加しています。

これらの空家等の一部は、火災の発生や倒壊、公衆衛生の悪化、景観の阻害等を引き起こすおそれがある管理不全な建築物として社会問題になるなか、空家等の適正な維持管理を行政が関わって推進するための「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」と呼びます。）が2015（平成27）年5月に全面的に施行されました。

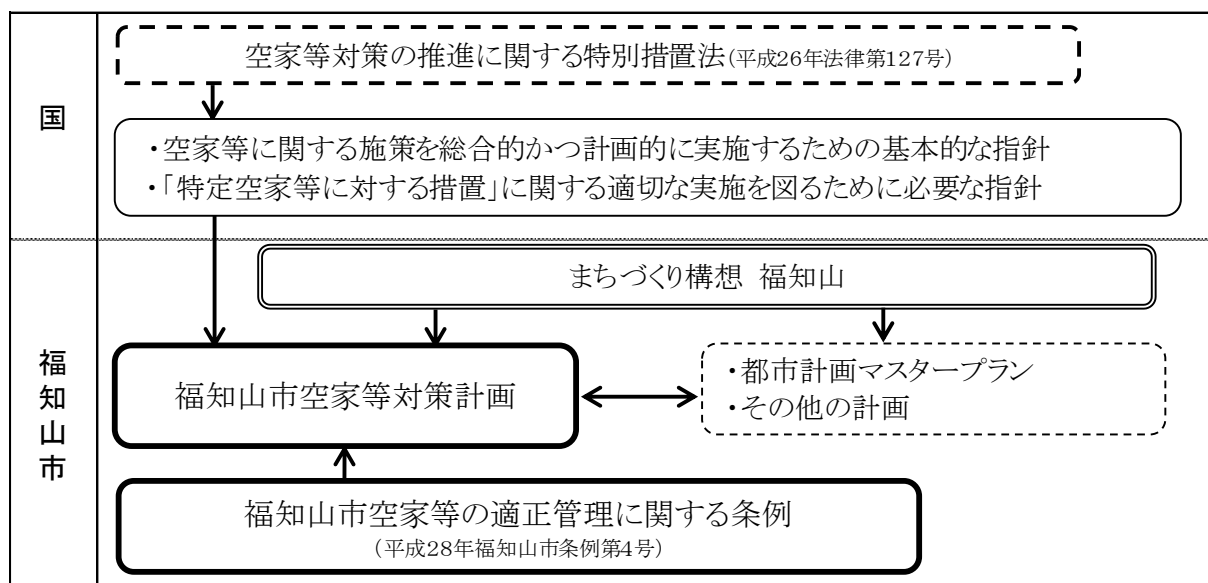
この空家法の第6条には、市町村の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の指針に即した計画を定めることができると規定されています。

福知山市（以下、本市と呼びます。）においては空家等対策の推進を目的として、2016（平成28）年8月に「福知山市空家等の適正管理に関する条例」を施行し、2017（平成29）年4月には「福知山市空家等対策計画」を策定しました。

この度、この「福知山市空家等対策計画」の5年にわたる計画期間の満了に伴い、これまでの取組みを整理するとともに、社会ニーズや社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空家等対策を一層推進するために当初の計画を改定します。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法の規定に基づいて進める空家等対策の総合的な計画と位置づけ、本市の将来計画である「まちづくり構想 福知山」をはじめ、関連計画・施策との整合性・連携を図りながら推進するものとします。



3 計画期間

計画期間は、当初策定時の2017（平成29）年度から2021（令和3）年度の5年間で満了したため、今回の改定により2022（令和4）年度から2026（令和8）年度まで引き続き5年間の期間とし、空家等の対策を計画的に推進していきます。

第2章 空家等対策計画のこれまでの取組み

1 空家等対策計画における本市の取組み（2017（平成29）年度から2021（令和3）年度まで）

（1）福知山市空家等対策計画の策定（2017（平成29）年4月施行）

（2）福知山市空家等対策協議会の開催

ア 協議会開催 12回

イ 協議事項

（ア）福知山市特定空家等判断基準の策定に係る協議

（イ）特定空家等の認定に係る協議

（ウ）現地調査による空家等の状況確認

（エ）空家等への施策（家屋解体補助のあり方他）に係る協議

（オ）空家等対策計画改定に係る協議

（3）福知山市特定空家等判断基準の策定

特定空家等を認定するために国が示す「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」を踏まえ、空家法に基づき、「福知山市特定空家等判断基準」を定めました。

（4）特定空家等の認定

認定件数 7件

・所有者等による除却済：3件

・所有者等の不存在のため本市による略式代執行（除却）済：3件

・所有者等への助言・指導の継続：1件

（5）空家等実態調査及び空家等所有者意向調査アンケートの実施

市内における空家等の実数を把握するため、2017（平成29）年3月から2019（平成31）年4月にかけて、本市の依頼に基づき、自治会が実施した調査の結果を踏まえた職員による現地調査を経て、1,175件（2021（令和3）年3月31日時点）を空家等として把握しました。実態調査で判明した所有者等には、空家等となった理由や困っていること等の意向調査アンケートを実施しました。

アンケート結果から、居住者の死亡や施設入所といった高齢者に関連した理由により空家等が発生している事例が多いことを確認しました（p. 資-9）。

（6）関連機関・団体との連携体制の整備及び取組み

高度な専門性を持った関係機関と連携・協力し空家等対策をより効果的に進めるため、本市は「京都弁護士会」、「京都府建築士会」、「京都府宅地建物取引業協会」、「京都土地家屋調査士会」と空家等対策に対する協定を2019（令和元）年7月に締結しました。

・無料相談会：3回開催

・相談件数：16件

(7) 啓発

空家等の発生を予防する取組みとして啓発パンフレット（2,000部）を作成し、相談者への配布や所有者等への送付による配架を行いました。

また、常設の相談窓口だけでなく、福知山市ホームページにも空家等に関する情報を掲載しました。

(8) その他

ア 常設の相談窓口寄せられた苦情や相談への対応	99件
そのうち、除却や補修により改善した件数	14件（約14%）
イ 耐震診断実績	15件
ウ 耐震改修補助実績	6件
	（本格改修3件 簡易改修3件）
エ 農山村地域空き家情報バンク登録物件における改修補助実績	42件

((8) はいずれも2017（平成29）年4月1日から2021（令和3）年3月31日まで）

2 これまでの取組みから見えた空家等の発生等の要因

当初計画策定（2017（平成29）年4月）以後の、所有者等へのアンケートの結果や一般的な指摘事項、日々の空家等の業務に携わっている中で得た情報といった取組みの結果から、空家等が発生し、その状態が長期化する要因を次のとおり分類しました。

なお、空家等は個人の財産のため、放置される要因は所有者等側の理由から整理しています。

(1) 発生の要因

核家族化・単独世帯化・高齢化の進行

居住者の死亡や施設入所といった主に高齢者に係わる理由により空家等が発生している事例が多い（p.資-9）、将来の相続人は別所で住居を構えており家屋継承の難易度が上がっている など

(2) 放置される要因

ア 所有者等の責任放棄

居宅は別に所有しているため不要である、相続等により取得したため家や地域に愛着がなく関心が薄い、権利関係が複雑で将来の相続人が多いため代表する人がいない など

イ 空家等に関する情報の不足

活用の仕方がわからない、相談先や情報の入手先がわからない、相談する内容がわからない など

ウ 所有者等の不存在

居住者の死亡や相続放棄により所有者等が不存在となった など

エ 経済的要因

経済的要因により費用を負担できない（高額な改修・除却費用を捻出できない、交通費がかかるため頻繁に管理に来られない） など

第3章 本市の人口と空き家の状況

1 人口、世帯及び高齢化率

(1) 人口・世帯の推移

本市の人口は、国勢調査によると2000（平成12）年の83,120人をピークにその後は一貫して減少しています（図1）。また、国立社会保障・人口問題研究所が2018（平成30）年に発表した将来人口推計によれば、本市の人口は今後さらに減少し、2045年には66,589人（2020（令和2）年より13.9%の減少）になると推計されています（図1）。

住民基本台帳のデータでみると本市の2021（令和3）年3月末日の人口は、75,517人^{*}で当初計画策定時の2017（平成29）年から4年間で2,472人減少しています（図2・表3）。

一方で、世帯数は470世帯増加しており、本市の世帯構成の状況については、1世帯あたりの人口の減少がみられました（図2・図3）。

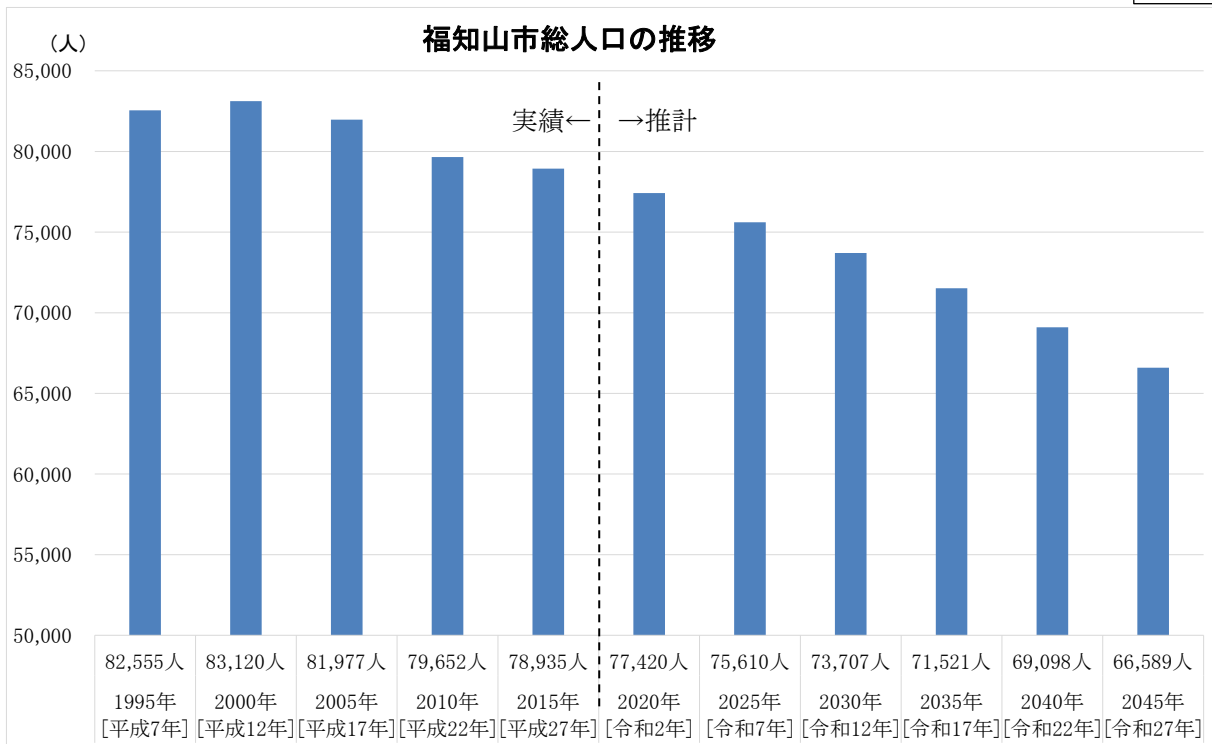
一般世帯数の推移がわかる国勢調査によると「単独世帯」は2020（令和2）年で12,390世帯となり、直前の平成27年の調査と比較して19.6%の増加となっています（表1）。

また、一般世帯に占める「単独世帯」の割合は32.3%から37.0%に上昇し（表1）、記録が確認できる1960（昭和35）年の調査以来最も高くなっています。

地域別にみると、旧3町地域では人口・世帯ともに減少し、旧福知山市地域では人口の減少に対して世帯の増加が顕著にみられます（図2）。

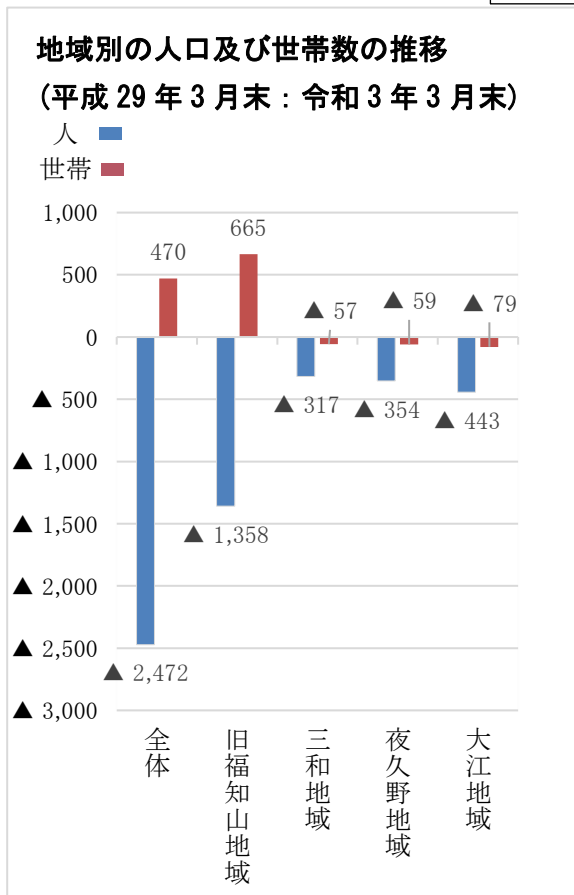
※空家等の対策の対象とならない社宅、寮、福祉施設等に住んでおられる人数は含めていません。

図 1



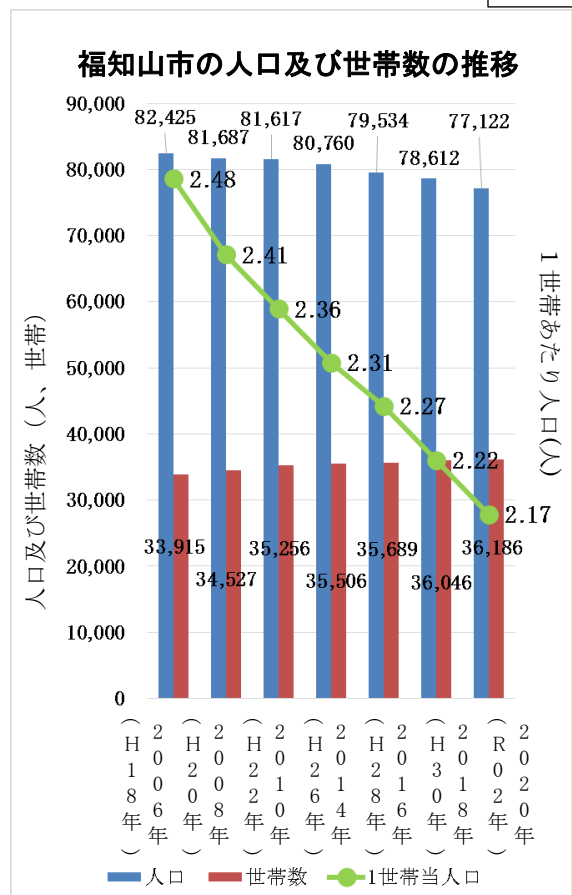
(資料：平成 27 年国勢調査・令和 2 年以降は国立社会保障・人口問題研究所)

図 2



(資料：住民基本台帳データ)

図 3



(資料：住民基本台帳データ)

福知山市の世帯の家族類型別一般世帯数の推移

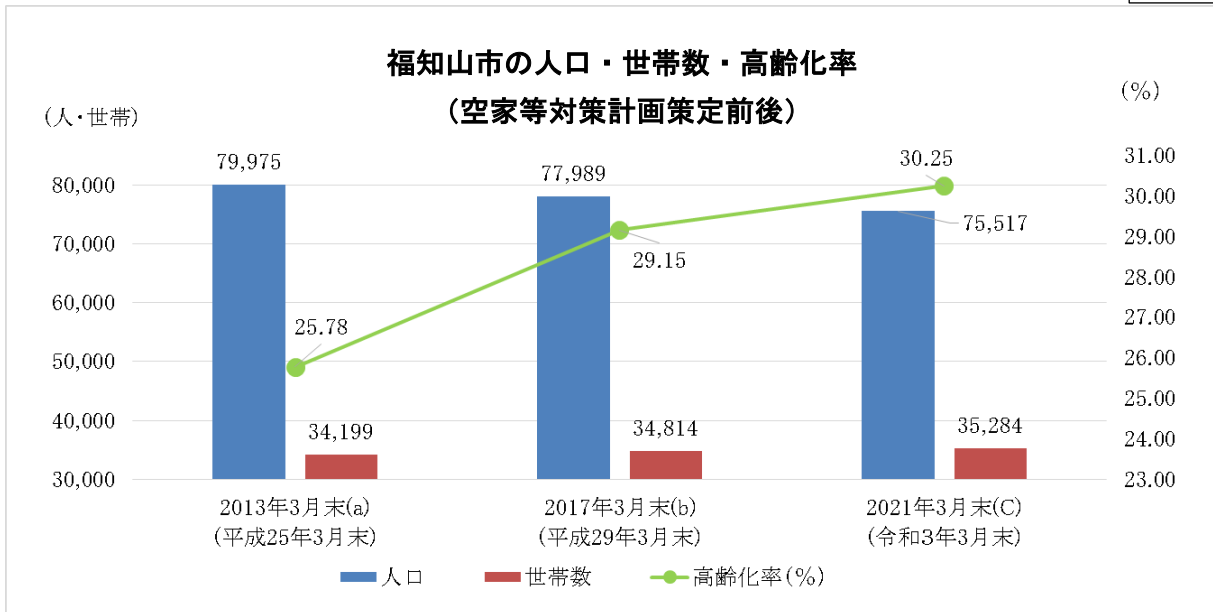
表 1

	実数		割合		増減数	増減率
	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)		
一般世帯	32,065	33,528	100.0%	100.0%	1,463	4.6%
親族のみの世帯	21,470	20,833	67.0%	62.1%	▲ 637	▲ 3.0%
核家族世帯	18,216	18,373	-	-	157	0.9%
夫婦のみ	7,370	7,616	-	-	246	3.3%
夫婦と子ども	8,232	7,996	-	-	▲ 236	▲ 2.9%
ひとり親と子ども	2,614	2,761	-	-	147	5.6%
核家族以外の世帯	3,254	2,460	-	-	▲ 794	▲ 24.4%
非親族を含む世帯	218	232	0.7%	0.7%	14	6.4%
単独世帯	10,357	12,390	32.3%	37.0%	2,033	19.6%
世帯の家族類型「不詳」	20	73	0.1%	0.9%	53	265.0%

※ 「一般世帯」は、「施設等の世帯」以外の世帯です。

(資料：平成27年・令和2年国勢調査)

図 4



(資料：住民基本台帳データ)

福知山市地区別人口、世帯数及び高齢化率の比較【平成25年から令和2年】

計画策定前の期間
平成25年3月末から平成29年3月末

表2

地区名	2013年(平成25年)3月末(a)			2017年(平成29年)3月末(b)			増減		
	人口	世帯数	高齢化率(%)	人口	世帯数	高齢化率(%)	人口 (b)-(a)	世帯数 (b)-(a)	高齢化率 (%) (b)-(a)
惇 明	9,013	4,050	25.76	9,153	4,213	26.66	140	163	0.90
昭 和	10,216	4,540	21.41	10,247	4,708	23.02	31	168	1.61
大 正	6,407	3,033	23.35	6,363	3,137	24.45	▲ 44	104	1.10
雀 部	8,429	3,675	20.63	8,353	3,781	24.08	▲ 76	106	3.45
遷 喬	4,690	1,936	22.03	4,860	2,035	23.23	170	99	1.20
成 仁	3,696	1,311	11.50	3,871	1,409	14.91	175	98	3.41
庵 我	2,336	1,053	33.35	2,191	1,037	37.47	▲ 145	▲ 16	4.12
佐 賀	848	350	41.04	747	332	46.05	▲ 101	▲ 18	5.01
下 豊 富	7,514	3,030	23.36	7,341	3,138	27.58	▲ 173	108	4.22
下 川 口	891	382	40.18	828	376	46.26	▲ 63	▲ 6	6.08
上 豊 富	1,924	758	29.99	1,792	747	32.09	▲ 132	▲ 11	2.10
上 六 人 部	1,146	506	37.70	1,077	493	41.04	▲ 69	▲ 13	3.34
中 六 人 部	891	372	38.61	804	364	42.79	▲ 87	▲ 8	4.18
下 六 人 部	5,175	2,048	17.39	5,254	2,146	19.32	79	98	1.93
上 川 口	1,609	673	32.38	1,507	672	37.43	▲ 102	▲ 1	5.05
金 谷	1,004	431	39.14	924	428	45.24	▲ 80	▲ 3	6.10
三 岳	629	284	46.90	544	267	52.02	▲ 85	▲ 17	5.12
金 山	462	229	48.92	409	218	57.21	▲ 53	▲ 11	8.29
雲 原	292	130	47.26	262	126	53.82	▲ 30	▲ 4	6.56
菟 原	1,266	514	36.97	1,091	509	45.10	▲ 175	▲ 5	8.13
細 見	1,893	903	36.03	1,738	885	39.36	▲ 155	▲ 18	3.33
川 合	701	324	44.79	604	307	52.98	▲ 97	▲ 17	8.19
下 夜 久 野	1,555	655	42.70	1,403	630	45.40	▲ 152	▲ 25	2.70
中 夜 久 野	821	336	38.61	729	320	45.40	▲ 92	▲ 16	6.79
上 夜 久 野	1,598	643	42.18	1,380	599	48.91	▲ 218	▲ 44	6.73
美 河	2,866	1,142	35.28	2,670	1,099	37.45	▲ 196	▲ 43	2.17
美 鈴	874	402	43.59	763	377	47.84	▲ 111	▲ 25	4.25
有 仁	1,229	489	43.12	1,084	461	48.06	▲ 145	▲ 28	4.94
合 計	79,975	34,199	25.78	77,989	34,814	29.15	▲1,986	615	3.37

平成29年3月末から令和2年3月末

表 3

地区名	2017年(平成29年)3月末(b)			2021年(令和3年)3月末(c)			増減		
	人口	世帯数	高齢化率(%)	人口	世帯数	高齢化率(%)	人口	世帯数	高齢化率(%)
							(c)-(b)	(c)-(b)	(c)-(b)
惇 明	9,153	4,213	26.66	9,091	4,324	26.12	▲ 62	111	▲ 0.54
昭 和	10,247	4,708	23.02	10,236	4,887	23.21	▲ 11	179	0.19
大 正	6,363	3,137	24.45	6,426	3,284	24.59	63	147	0.14
雀 部	8,353	3,781	24.08	8,186	3,893	25.80	▲ 167	112	1.72
遷 喬	4,860	2,035	23.23	4,879	2,124	24.19	19	89	0.96
成 仁	3,871	1,409	14.91	3,908	1,447	16.43	37	38	1.52
庵 我	2,191	1,037	37.47	1,972	986	41.13	▲ 219	▲ 51	3.66
佐 賀	747	332	46.05	672	323	50.74	▲ 75	▲ 9	4.69
下 豊 富	7,341	3,138	27.58	7,108	3,222	30.70	▲ 233	84	3.12
下 川 口	828	376	46.26	692	337	51.16	▲ 136	▲ 39	4.90
上 豊 富	1,792	747	32.09	1,736	770	33.24	▲ 56	23	1.15
上 六 人 部	1,077	493	41.04	971	461	45.93	▲ 106	▲ 32	4.89
中 六 人 部	804	364	42.79	716	347	49.44	▲ 88	▲ 17	6.65
下 六 人 部	5,254	2,146	19.32	5,299	2,266	20.19	45	120	0.87
上 川 口	1,507	672	37.43	1,420	652	41.20	▲ 87	▲ 20	3.77
金 谷	924	428	45.24	828	411	49.88	▲ 96	▲ 17	4.64
三 岳	544	267	52.02	450	241	55.33	▲ 94	▲ 26	3.31
金 山	409	218	57.21	338	194	57.10	▲ 71	▲ 24	▲ 0.11
雲 原	262	126	53.82	241	123	51.87	▲ 21	▲ 3	▲ 1.95
菟 原	1,091	509	45.10	975	479	50.87	▲ 116	▲ 30	5.77
細 見	1,738	885	39.36	1,576	850	41.69	▲ 162	▲ 35	2.33
川 合	604	307	52.98	565	315	53.81	▲ 39	8	0.83
下 夜 久 野	1,403	630	45.40	1,284	607	50.86	▲ 119	▲ 23	5.46
中 夜 久 野	729	320	45.40	653	320	49.62	▲ 76	0	4.22
上 夜 久 野	1,380	599	48.91	1,221	563	53.48	▲ 159	▲ 36	4.57
美 河	2,670	1,099	37.45	2,439	1,065	39.73	▲ 231	▲ 34	2.28
美 鈴	763	377	47.84	651	344	50.23	▲ 112	▲ 33	2.39
有 仁	1,084	461	48.06	984	449	50.51	▲ 100	▲ 12	2.45
合 計	77,989	34,814	29.15	75,517	35,284	30.25	▲ 2,472	470	1.10

※表 2・3 には、空家等の対策の対象とならない社宅、寮、福祉施設等に住んでおられる人数は含めていません。

※高齢化率は、人口に占める 65 歳以上の割合です。

(資料：住民基本台帳データ)

(2) 地区と空家等の発生予測パターンについて

2017（平成29）年度の当初計画策定期間から2020（令和2）年度中の人口及び世帯数の変動と空家等の動向の予測について、3つのパターンに分類しました。

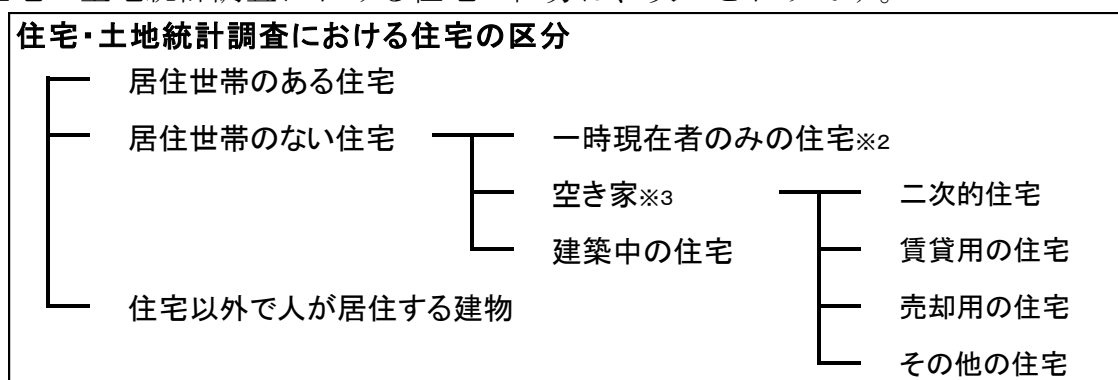
分 類	予 測
<p>① 人口・世帯数ともに増加した地区</p>	<p>空家等となった家屋の解体後に売地等になるなど、活発な取引がされており、順調に所有者等による跡地利用が進んでいます。</p> <p>その一方で、様々な理由により所有者等による適切な管理がなされず、管理不全な物件として連絡を受け、助言や情報提供を行う事例があります。</p> <p>空家等の問題が少ないように考えられますが、宅地造成された地区では住民の年代に偏りがみられることから、世代の交代時期に家屋が継承されなければ急激な空家等の増加につながる可能性があると考えられます。</p> <p>大正地区、遷喬地区、成仁地区、下六人部地区</p>
<p>② 人口は減少したが、世帯数が増加した地区</p>	<p>①の地区と同様に、概ね跡地利用等が進んでいます。</p> <p>配偶者の死亡による世帯員が一人だけの単独世帯の増加と並行し、従来からの核家族化も進行していると想定されます。こうした単独世帯や核家族等の増加により家屋の世代継承の難易度が上がり、居住やその他の使用がなされない空家等の発生も増加すると考えられます。</p> <p>惇明地区、昭和地区、雀部地区、下豊富地区、上豊富地区、川合地区</p>
<p>③ 人口・世帯数ともに減少した地区</p>	<p>農山村地域空き家情報バンク制度による空き家の利活用を進めており、地域と協働で移住促進特別区域制度等も活用しながら空き家問題から移住者等の受け入れによる地域活性化まで、課題解決に取り組んでいます。</p> <p>また、大半の地区で過疎化や高齢化が進行しており、世帯数の減少とともに今後急激に空家等が増加していく可能性が高い地区と考えられます。</p> <p>庵我地区、佐賀地区、下川口地区、上六人部地区、中六人部地区、上川口地区、金谷地区、三岳地区、金山地区、雲原地区、菟原地区、細見地区、川合地区、下夜久野地区、中夜久野地区、上夜久野地区、美河地区、美鈴地区、有仁地区</p>

2 住宅総数と空き家数について

本市における住宅の状況について、総務省の住宅・土地統計調査^{※1}の結果や本市の固定資産台帳から検証しました。

ただし、住宅・土地統計調査結果における空き家の中には、賃貸用住宅や売却用住宅など、「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」に示されている空家等の定義よりも幅広い用途の建物が含まれており、全てが本計画の対象とならないものですが、空家等の傾向を把握するための参考として掲載します。

住宅・土地統計調査における住宅の区分は、次のとおりです。



※1 住宅・土地統計調査

総務省が5年毎に実施する抽出調査で、調査結果は推計値であり、固定資産台帳の数値とは相違があります。

※2 一時現在者のみの住宅：

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅を指します。

※3 空き家：

住宅・土地統計調査における空き家の定義は、用途が決まっている二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅が含まれていることから、空家法に規定する空家等とは定義が異なります。

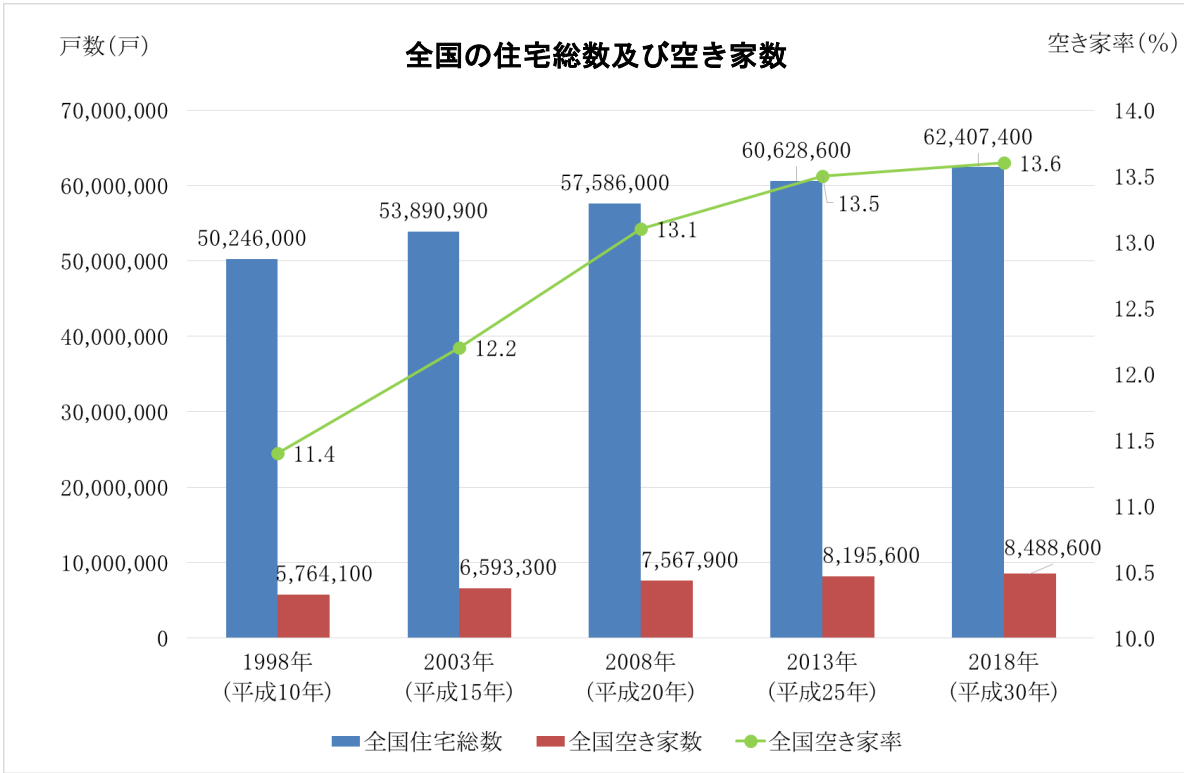
(1) 全国的な住宅、空き家の状況について

2018（平成30）年の住宅・土地統計調査の結果によれば、全国の空き家数は約849万戸で、住宅総数約6,240万戸に占める割合（空き家率）は13.6%となっており、5年前の2013（平成25）年調査と比較すると、空き家数は約29万戸増加、空き家率は0.1%増加しています（図5）。

また、住生活基本計画（2021（令和3）年3月19日閣議決定）においては、居住目的のない空き家数[※]を2018（平成30）年の349万戸から2030（令和12）年において400万戸程度に抑えるという成果指標が示されるなど、今後も空き家の増加が見込まれています（p.12）。

※住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

図 5



(資料：平成30年 住宅・土地統計調査 第1-1表)

住生活基本計画における成果指標

- ① 市区町村の取組みにより除却等がなされた管理不全空き家数
 9万物件 (平成27年5月～令和2年3月) → 20万物件
 (令和3年～12年)
- ② 居住目的のない空き家数※
 349万戸 (平成30年) → 400万戸程度に抑える (令和12年)
 (※住宅・土地統計調査 (総務省) における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数)

(2) 本市の住宅、空き家の状況について

住宅総数と空き家数

2018 (平成30) 年住宅・土地統計調査の結果によると、本市の住宅総数は38,920戸に対し、空き家数は7,300戸、空き家率は18.8%であり、全国平均13.6%、京都府平均12.8%を大きく上回っています (表4)。
 また、2013 (平成25) 年との比較では、全国が微増、京都府が微減で推移していることに対し、本市では大きく増加していることに留意し、今後の取組みが必要です (表4)。

空き家数と空き家率の比較

表 4

		住宅総数(戸)A	空き家数(戸)B	空き家率(%) B/A
全 国	2013年(平成25年)	60,628,600	8,195,600	13.5%
	2018年(平成30年)	62,407,400	8,488,600	13.6%
京 都 府	2013年(平成25年)	1,320,300	175,300	13.3%
	2018年(平成30年)	1,338,300	171,800	12.8%
福 知 山 市	2013年(平成25年)	38,660	6,770	17.5%
	2018年(平成30年)	38,920	7,300	18.8%

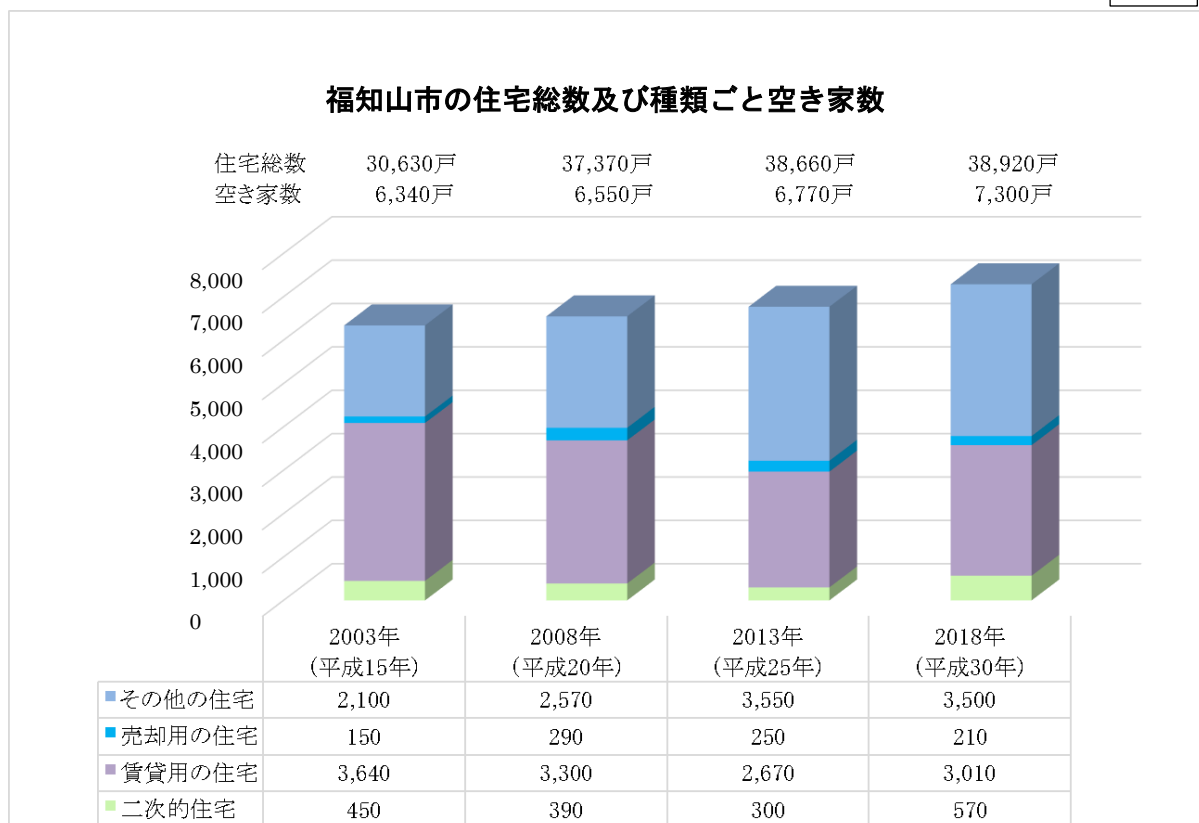
(資料：平成25年・平成30年 住宅・土地統計調査 第1-2表)

さらに、本市の住宅総数及び空き家数の推移をみると、2018（平成30）年では2013（平成25）年調査に比べて住宅総数が260戸、空き家数が530戸増加しています（表4・図6）。

2018（平成30）年の空き家を種別毎にみると、「売却用」が210戸、「賃貸用」が3,010戸、別荘など常時住んでいないが利用している「二次的住宅」が570戸となっています（図6）。また、これら以外の用途がなく使われていない「その他の住宅」は3,500戸です（図6）。

これらの種別のうち、適正な管理が行われず、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等となる可能性が高く問題となっているのは、「その他の住宅」です。2018（平成30）年では、空き家は増加していますが、その他の住宅は減少していることに留意し、今後の取組みが必要です（図6）。

図 6



(資料：平成30年 住宅・土地統計調査 第1-2表)

3 住宅の構造と建築時期

(1) 構造別建物数の状況

本市における住宅構造別の建物数を2021（令和3）年の固定資産台帳で見ると、住宅棟数（共同住宅を含む）34,984棟のうち、木造が29,423棟で全体の84.1%を占めています。残りの15.9%は軽量鉄骨造や鉄筋コンクリート造等です（表5）。

また、専用住宅の建物の建て方の内訳は、戸建住宅が95.2%、共同住宅が4.8%となっています（表5）。

福知山市の住宅構造別の建て方

表5

住宅構造	総数(棟)	内訳(棟)		
		専用住宅		併用住宅
		戸建住宅	共同住宅	
木造	29,423	27,350	508	1,565
コンクリートブロック造	79	74	5	0
軽量鉄骨造	4,283	3,631	652	0
鉄筋コンクリート造	255	138	117	0
鉄骨造	940	612	328	0
鉄骨鉄筋コンクリート	4	3	1	0
総数	34,984	31,808	1,611	1,565

(資料：令和3年固定資産台帳)

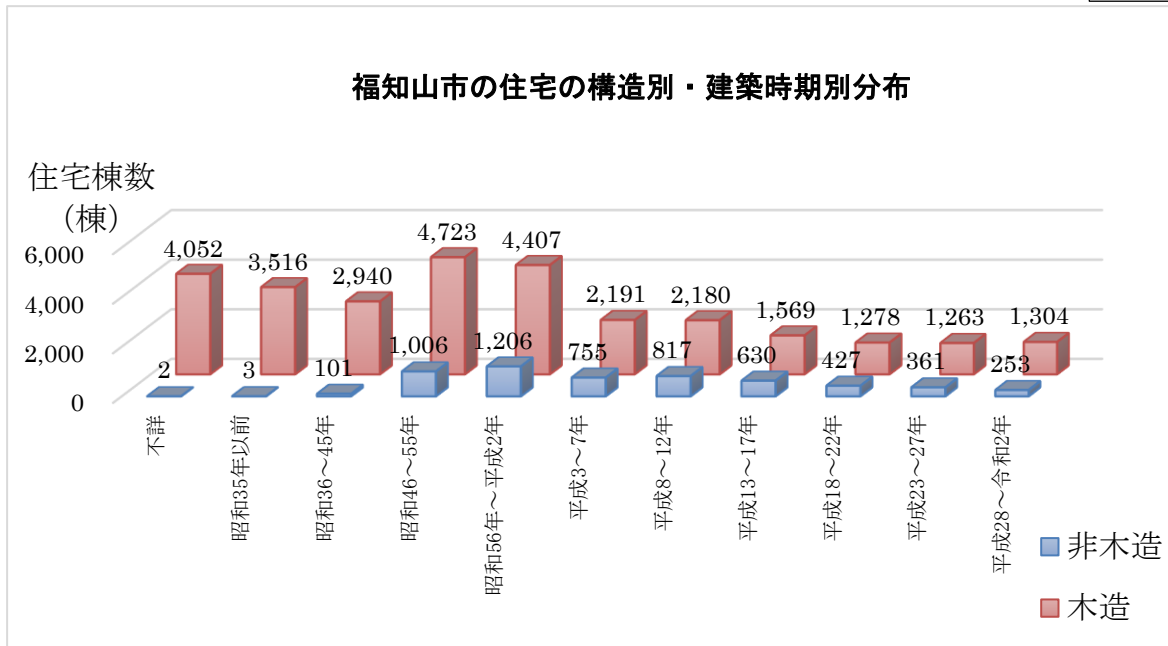
(2) 住宅の建築時期

2006（平成18）年以降、令和2年までに新たに建築された住宅棟数は、4,886棟であり、全体の13.9%を占めます（図7）。

また、耐震基準が現行のものに見直された1981（昭和56）年の建築基準法改正より以前に建築された住宅棟数は、建築年が不詳のものも合わせると16,343棟（2015（平成27）年調査時：17,687棟）と全体の46.7%（2015（平成27）年調査時：50.0%）を占めます（図7）。

少しずつ新築家屋の割合は増えていますが、全体数からは、新築後20年内の住宅は少なく、建築後、長期間を経ている住宅が多い状況にあります。

このことから、既存の住宅が継承され長く利活用されるために、継続して耐震化やリフォームを含めた「住宅の良質化」を図る必要があります。



(資料：令和 3 年固定資産台帳)

4 住宅の腐朽・破損の状況

(1) 空き家の腐朽・破損率

2018 (平成 30) 年住宅・土地統計調査の結果によると、本市の空き家のうち、建物の腐朽・破損がみられるものは 1,120 戸で、腐朽・破損率は 15.3% となり、全国平均 22.4%、京都府平均 22.4% を下回っています (表 6)。

2013 (平成 25) 年の調査結果では、本市の腐朽・破損率は全国及び京都府の腐朽・破損率を上回っていました (表 6)。この変化については、現在までの取組みを含め今後の 5 年間の推移を比較しながら検討していきます。

空き家数と腐朽・破損率の比較

表 6

		空き家数(戸)A	腐朽・破損あり(戸)B	腐朽・破損率(%) B/A
全 国	2013年(平成25年)	8,195,600	2,130,500	26.0%
	2018年(平成30年)	8,488,600	1,897,300	22.4%
京 都 府	2013年(平成25年)	175,300	48,200	27.5%
	2018年(平成30年)	171,800	38,400	22.4%
福 知 山 市	2013年(平成25年)	6,770	2,060	30.4%
	2018年(平成30年)	7,300	1,120	15.3%

(資料：平成 25 年・30 年 住宅・土地統計調査 第 3 5 - 2 表)

(2) 腐朽・破損の有無と建築時期別の所有区分

2018 (平成 30) 年住宅・土地統計調査の結果から、本市の住宅所有区分をみると、住宅数 31,490 戸のうち、持ち家率は 65.0% (20,460 戸) となっています (表 8)。

なお、2018（平成30）年では建築時期に限らず、構成員が65歳以上のみの単身・夫婦世帯が持ち家に居住している割合は84.5%となっています（表7）。高齢者のみ世帯の持ち家比率は高く、今後相続等の課題が発生する可能性が高いといえます。そうなると、持ち家は、世帯数の減少の影響を受けやすくなります。そのため、空き家となった場合は、確実な相続手続きによる所有者等の明確化と住宅の所有者等による維持管理、売買、除却が重要となります。

また、持ち家20,460戸のうち500戸は腐朽・破損があり、建築時期が1970（昭和45）年以前の古いものは腐朽・破損が多いことが把握できます（表8）。これらの住宅は長く使用し続けるために、補修、補強の必要があります。

福知山市の「構成員が65歳以上のみの単身・夫婦世帯数」と「持ち家に居住している世帯の割合」

表7

	総世帯数	持ち家世帯	(単身)	(夫婦)	割合
2008年 (平成20年)	6,580	5,550	(2,590)	(2,960)	84.4%
2013年 (平成25年)	6,840	5,780	(2,650)	(3,130)	84.5%
2018年 (平成30年)	7,590	6,410	(3,360)	(3,050)	84.5%

(資料：平成30年 住宅・土地統計調査 第93-3表)

福知山市の住宅所有区分別における腐朽・破損の有無と建築の時期

表8

区分	総数 (戸) ※1	建築の時期別(戸)										
		S45以前	S46 ～ S55	S56 ～ H02	H03 ～ H07	H08 ～ H12	H13 ～ H17	H18 ～ H22	H23 ～ H27	H28 ～ H30.9		
住宅総数※2	31,490	5,220	4,080	4,130	2,880	3,440	2,740	2,210	2,570	1,610		
		16.6%	13.0%	13.1%	9.1%	10.9%	8.7%	7.0%	8.2%	5.1%		
内訳	持ち家	20,460	4,530	3,210	2,790	1,840	2,040	1,640	1,480	1,460	700	
	腐朽 破損	あり	500	190	90	60	60	40	20	-	10	20
		なし	19,960	4,330	3,120	2,730	1,780	2,000	1,630	1,480	1,450	690
	借家	9,570	690	870	1,340	1,040	1,400	1,090	730	1,110	910	
	腐朽 破損	あり	570	180	220	40	90	-	-	-	40	-
		なし	9,000	510	650	1,300	950	1,400	1,090	730	1,080	910

※本表は、住宅・土地統計調査の推計方法により、総数と内訳の合計が必ずしも一致しません。

※1 建築の時期「不詳」を含みます。

※2 住宅の所有の関係「不詳」を含みます。

(資料：平成30年 住宅・土地統計調査 第33-2表)

第4章 空家等対策の各種取組み

1 課題の整理

第2章 空家等対策計画のこれまでの取組みと第3章 本市の人口と空き家の状況を踏まえ、今後空家等対策に取り組んでいく上での課題を次のように整理しました。

(1) 空家等の現状把握

空家等に起因する問題を予防するために、空家等の継続的な実態把握による適切な施策の打ち出しが必要

(2) 空家等の発生の予防

今後も空家等の増加が予測されることから、新たな空家等の発生を抑制する取組みが必要

(3) 空家等の適正な維持管理

適正な管理ができていない空家等は、周囲に影響を及ぼすことが考えられるため、所有者等による適正な管理を促進する取組みが必要

(4) 空家等の利活用の促進

所有者等に対して有効活用や市場流通を促すため、情報提供やマッチング等の支援等を行っていくことが必要

(5) 関係機関との連携

空家等対策について地域全体で取り組むために、空家等の所有者等を含む市民・地域組織・関係団体・行政等の多様な主体が連携することが必要

2 基本的事項

目 標：安全で安心して暮らせる空家等による問題のないまち

成果指標：市内空家等の数 1,200件（令和8年度末）に抑える
参考：令和2年度末 空家等実態調査による把握件数 1,175件
国の住生活基本計画の成果指標からの空き家増加推計 1.2%上昇
／年により本市空家等数を1,264件（令和8年度末）と推計

（1）基本方策

空家等は個人財産であることから、第一義的な管理責任のある所有者等が自らの責任により適正に管理することを原則とした上で、所有者等が抱える課題の解決等に向け、次の3つを基本方策として関係機関・団体等が連携し、総合的な空家等対策の推進に取り組みます。

基本方策1 空家等の発生の予防

基本方策2 所有者等による空家等の適正な維持管理及び利活用の促進

基本方策3 関係機関の連携による総合的な空家等対策の推進

（2）基本的事項

ア 計画の対象地域

本計画において対象とする地域は、福知山市全域とします。

イ 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする「空家等」の定義は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

空家法抜粋

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

3 取組み事項

当初計画に基づく各種取組みを継続して実施し、その効果や社会状況の変化等を踏まえ随時見直しを行います。

(1) 空家等の実態の把握

継続的に市内における空家等の総数や現状を実態調査により把握することで、空家等対策を効率的、効果的に推進します。市内の全自治会に対し調査協力を依頼し、前回（平成28年度実施）の空家等実態調査を基に作成したデータベースを管理・更新していきます。

ア 第1次調査（事前調査）

市内全326自治会に対し、自治会内の空家等の所在地、状態、把握できる範囲での所有者等情報の提供を依頼します。今後は、前回調査時のデータを含め、個人情報保護法等に基づき可能な範囲で情報を共有します。

イ 第2次調査（現地調査）

第1次調査で情報提供を受けた空家等について、水道の閉栓状況等と照合し、調査対象を抽出します。対象とした全建築物について外観目視により、用途、構造、建物の傾斜等から危険面、景観面、生活環境の保全面等を詳細に現地で調査します。

ウ 第3次調査（所有者等の意向調査）

市が保有する固定資産税に関連した資料から空家等の所有者等を特定し、「今後、空家等をどうしていきたいか」など、管理に関する意向調査を実施します。

(2) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

関連する基本方策：1・2

空家等の適切な管理は、第一に当該空家等の所有者等の責任において行われべきであることから、所有者等における意識の向上に取り組みます。

成果指標：苦情や相談のあった空家等の所有者への連絡・助言・指導による解決率 50%以上（令和8年度末）
参考：除却・補修により解決 15%弱（令和2年度末）
(p. 4)

また、空家等対策の推進にあたっては、空家等を発生させないことが第一の予防策であることから、次の取組みを実施します。

ア 市民意識の向上に向けた啓発

市の広報誌、ホームページや固定資産税のあらまし等を活用し、空家等対策の概要、所有者等の管理意識の向上と所有者等の責任について啓発するとともに、利活用方法等について周知します。

また、本市における空家等の発生理由において、住人の死亡によるものが最も多いという調査結果から（p. 資-10）、住宅の将来の相続人となりうる若年層に訴求するよう、SNSや動画配信等の手法も用いながら、これまでの所有者を対象とした啓発に加えて、将来の相続人も潜在的な空家等対策の対象者として、「所

有者等が元気なうちからみんなで考えて」いただけるように働きかけます。

イ 既存住宅の良質化と長寿命化

空家等の発生を抑制するためには、長く住み続けることや住み継ぐことのできる住宅が整備されていることが重要です。このため、耐震化支援制度や住宅改良資金融資制度等を活用し、所有者等が行う住宅の良質化、長寿命化を支援します。

ウ 関係機関と連携した相談体制の充実

本市の相談窓口を「空家サポートセンター」に一本化しており、空家等の利活用相談から適正な管理への助言や情報提供等まで幅広く対応しています。

また、所有者等が住宅の管理や処分、相続登記の方法など、対処不能なまま放置されることが空家等の発生する要因のひとつとなっていることから、総合的な相談を受ける体制について関係機関・団体等との連携を更に推進します。

(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進

関連する基本方策：1・2

空家等の実態調査において、所有者等の適正管理の必要性を説明する文書と共に利活用や各種制度を説明したチラシを同封し、利活用のメリット及び管理できない場合のデメリットについて重点的に啓発します。

成果指標： 福知山市農山村地域空き家情報バンクへの新規登録数

50戸／年（令和8年度）

参考：令和2年度：45戸 令和元年度：26戸

ア 利活用できる空家等

空家等には、所有者等自身による管理を行うだけでなく、希望者への賃貸・売買といった利活用方法もあります。

本市の農山村地域及び中心市街地においては、空き家バンク制度により、空き家を登録し、買いたい、借りたい利用者とのマッチングを行い、利活用を進める「福知山市農山村地域空き家情報バンク」や「福知山市空き家・空き店舗等ストックバンク」を実施しています。

制度の利用促進を図るため、所有者等への市広報誌やホームページを利用した周知を継続して行います。

また、改修後の活用を条件とした空き家改修補助や、空き家の購入・賃貸にかかる負担軽減に向けた支援を行います。

地元自治会及び地域協議会と移住希望者との橋渡しを進め、空家等の解消と地域コミュニティの活性化を図ります。

イ 空家等の跡地活用

空家等を除却した跡地は、個人の財産であるとともに、跡地の有効活用や市場流通がされれば、地域の活性化にも有効な資産になります。所有者等に積極的に情報提供等の支援を行います。

空家法抜粋

第2条第2項

この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

成果指標： 特定空家等に認定1年後の空家等問題解決率 100%

参考：2022（令和3）年度末までの認定件数 7件

所有者による除却 3件

略式代執行による除却 3件

所有者等への助言・指導中 1件

ア 特定空家等の認定

著しく管理不全の状態にある空家等については、所有者等へ通知後、現地立入調査を行い「福知山市特定空家等判断基準」に基づき判断し、空家等がそのまま放置された場合の周辺にもたらされる悪影響や危険性などを踏まえ、特定空家等として認定します。

認定に際して、客観性、妥当性及び公平性を確保するために福知山市空家等対策協議会から意見を聴取します。また、特定空家等として認定した建築物は、その理由を付して書面により所有者等に通知します。

イ 特定空家等に対する措置

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等の所有者等に対し、助言・指導や勧告等を空家法に基づき実施します。

(ア) 助言・指導

特定空家等の所有者等に対して、自らの意思による改善を促すため、所有者等に対し口頭により措置に関する助言を行います。また、助言を行ったにも関わらず状況が改善されない場合には、所有者等に対して必要な措置の内容を付して書面により指導を行います。

(イ) 勧告

助言・指導を再三にわたって行ったにも関わらず、改善される見込みがない場合は、所有者等に対し措置に必要と考えられる猶予期限を設け、書面により必要な措置について勧告します。

なお、勧告を受けた特定空家等は、固定資産税の住宅用地特例の対象から外れることとなるため、勧告の実施においては、その客観性、妥当性及び公平性を確保するために福知山市空家等対策協議会に意見を聴き決定します。

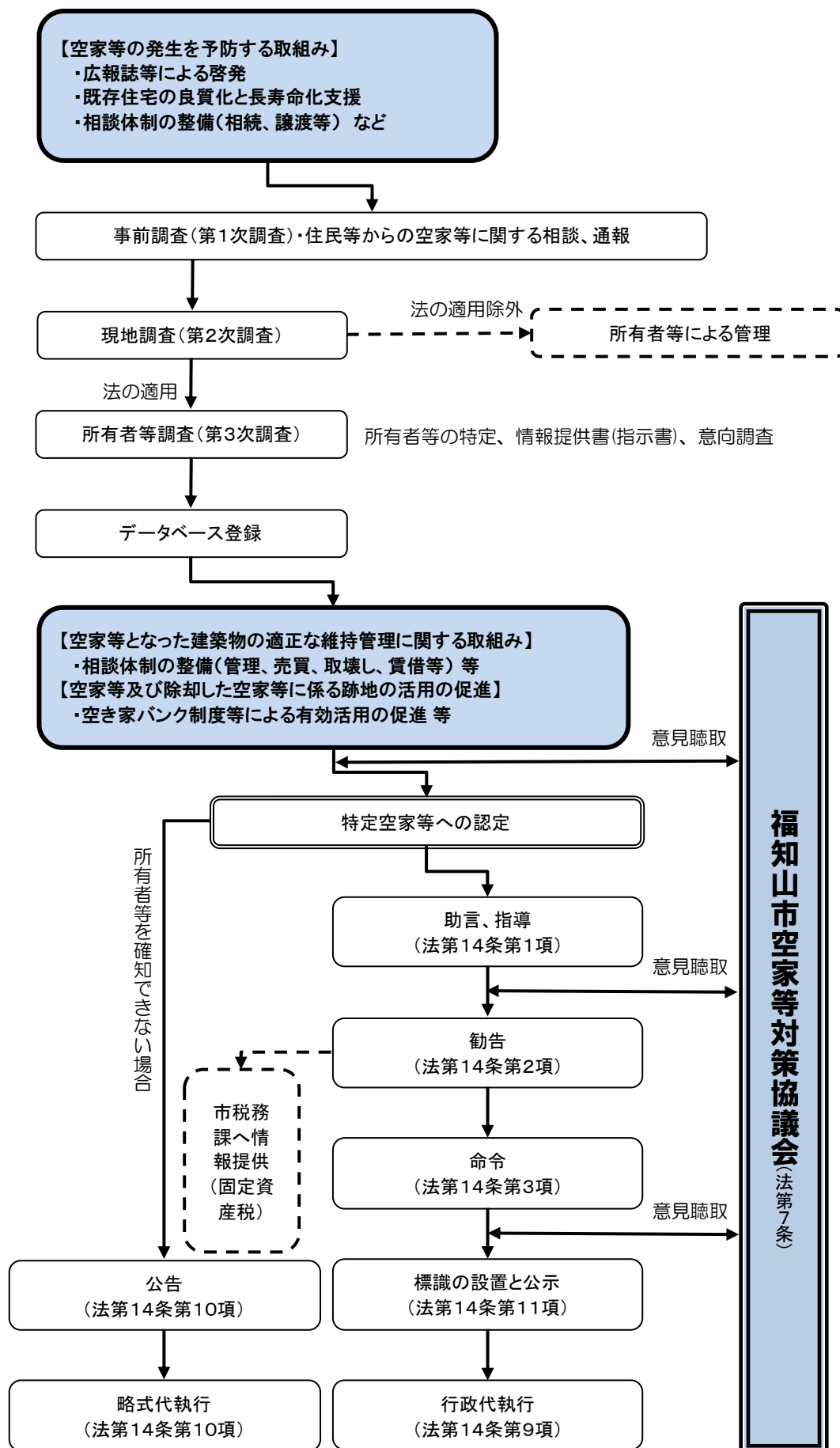
(ウ) 命令

上記の勧告を受けた所有者等が正当な理由なく期限までに措置を実施しなかった場合は、所有者等に対し書面により必要な措置を命令します。

(エ) 代執行

上記の命令を受けた所有者等が期限までに命令の措置を実施しなかった場合は、措置の緊急性、必要性等について福知山市空家等対策協議会に意見を聴き、空家法及び行政代執行法（昭和23年法律第43号）に基づいて必要な措置を実施します。

【空家等に対する措置の流れ】



(5) 空家等に関する対策の実施体制の充実

関連する基本方策：3

空家等に関する相談窓口寄せられる内容には、所有者等による相続や今後の活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで多岐にわたり、相談者が求める回答には、専門的な知識が必要となる事例が多くあります。そのため、空家等の発生を予防する取組み段階から関係機関、団体等と連携し、迅速な回答ができるよう努めます。

ア 関係機関と連携した相談体制の充実

本市は「京都弁護士会」、「京都府建築士会」、「京都府宅地建物取引業協会」、「京都土地家屋調査士会」と空家等対策に対する協定を令和元年7月に締結しました。空家等の発生の未然防止、流通及び活用等における総合的な対策を推進するにあたり、高度な専門性を持った関係機関と連携・協力することにより、空家等対策をより効果的に進めることを目指します。

イ 福知山市空家等対策協議会 (p. 資-6)

空家等対策の関係機関・団体等から委員を委嘱し、福知山市空家等対策協議会を組織しています。協議会では、以下の事項について協議します。

- (ア) 福知山市空家等対策計画に関すること。
- (イ) 特定空家等の認定基準の改定及び認定に関すること。
- (ウ) 特定空家等への勧告等に関すること。
- (エ) 代執行に関すること。
- (オ) 空家等対策の推進に係る関係機関の連携に関すること。
- (カ) その他、空家等対策に必要な事項。

ウ 空家等対策に係る庁内連携

本市の空家等対策について、関係部局で密接に連携、情報交換を行い、総合的、横断的な対応ができるよう取り組みます。

○庁内関係部局と役割例

地域振興部まちづくり推進課

- ・空家等対策協議会の運営に関すること。
- ・空家等対策計画に関すること。
- ・空家等対策の助言・指導、勧告、命令、代執行、緊急安全措置に関すること
- ・空家等の相談窓口に関すること。
- ・農山村部における空き家バンク制度による空き家の活用に関すること。
- ・庁内の連携に関すること。

財務部税務課

- ・空家等の所有者把握に係る固定資産税課税台帳閲覧に関すること。
- ・勧告を受けた特定空家等の固定資産税住宅用地特例除外に関すること。

市民総務部生活環境課

- ・環境衛生に関すること。

産業政策部産業観光課

- ・中心市街地における空き家・空き店舗ストックバンク制度による空き家の活用に関すること。

建設交通部道路河川課

- ・市道、河川管理上で支障のある空家等の把握に関すること。

建設交通部建築住宅課

- ・空家等の危険性調査に関すること。
- ・福知山市特定空家等判断基準による空家等の調査に関すること。
- ・空家等対策の代執行、緊急安全措置時の技術的サポートに関すること。

(6) その他空家等に関する対策

ア 緊急安全措置の実施

適正な管理が行われていない空家等に、倒壊、崩壊等の著しい危険が切迫し、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼすおそれがあると認める場合で、所有者等が判明している場合には、所有者等へ緊急の対応を依頼します。

また、所有者等が対応できない場合や所有者等が不明の場合は、市が所有者等に代わって緊急安全措置を実施するものとします。

なお、緊急安全措置の実施に要した費用は、所有者等から徴収します。

イ 関係団体との連携

(ア) 警察との連携

空家等が犯罪等の温床となることを未然に防止するため、空家法等に基づいて空家等の情報提供等を行います。

(イ) 自治会との連携

空家等の状態を継続的に把握し、特定空家等の発生を未然に防止するために自治会と連携し、日頃から空家等の情報提供体制の整備や定期的な空家等の調査を実施していきます。

(ウ) その他の関係団体等との連携

上記のほか、空家等対策の推進に必要となる事項については関係団体等に協力を要請し、迅速かつ効果的な対応を行うものとします。

資料編

【目次】

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	資－1
2	福知山市空家等の適正管理に関する条例	資－4
3	福知山市空家等対策協議会規則	資－6
4	福知山市空家等対策協議会委員構成	資－7
5	空家等実態調査結果及び空家等所有者意向調査 のアンケート結果	資－8

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成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定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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的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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
（都道府県による援助）
- 第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
（立入調査等）
- 第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
（空家等の所有者等に関する情報の利用等）
- 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
 - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。
（空家等に関するデータベースの整備等）
- 第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
（所有者等による空家等の適切な管理の促進）
- 第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。
（空家等及び空家等の跡地の活用等）
- 第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。
（特定空家等に対する措置）
- 第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
(財政上の措置及び税制上の措置等)
- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。
- (過料)
- 第16条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 福知山市空家等の適正管理に関する条例

平成 28 年 7 月 25 日条例第 4 号

(目的)

第1条 この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、市の区域内にある空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民等（市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。以下同じ。）の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全及び安心で安全なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、第1条の目的を達成するため、空家等の適切な管理に関する施策を策定し、これを実施するものとする。

(市民等の責務)

第5条 市民等は、地域的生活環境の保全に努めるとともに、市が実施する空家等の適切な管理に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

(協議会の設置)

第6条 法第7条第1項の規定により、福知山市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、法に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を協議するものとする。

(1) 特定空家等の認定に関すること。

(2) 特定空家等に対する措置に係る手続に関すること。

(3) その他市長が必要と認める事項に関すること。

3 協議会は、委員 10 人以内をもって組織する。

4 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

(特定空家等の認定)

第7条 市長は、空家等に関し第5条第2項の情報提供を受けたとき、又は特定空家等に該当すると思料するときは、法第9条第1項及び第2項（特定空家等の認定において、必要な範囲に限る。）の規定による調査を行うものとする。

2 前項の場合において、市長は、当該空家等が特定空家等であると認めるときは、当該空家等を特定空家等として認定するものとする。

3 市長は、前項の規定により特定空家等の認定をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴くものとする。

(特定空家等に対する措置に係る手続)

第8条 市長は、前条の規定により認定を受けた特定空家等の所有者等に対し、法第14条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行を実施しようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴くものとする。

(立入調査)

第9条 市長は、法第9条に定めるもののほか、次条の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査（以下「立入調査」という。）をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、適正な管理が行われていない空家等（特定空家等を含む。）に、倒壊、崩壊

等その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下この項において「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、当該空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための必要最小限の措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）をとることができる。

2 市長は、緊急安全措置をとったときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該所有者等に通知しなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置をとった場合において、当該措置に係る所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示しなければならない。

4 市長は、緊急安全措置をとったときは、その費用を当該空家等の所有者等から徴収するものとする。

（関係機関との連携）

第11条 市長は、第1条の目的を達成するため必要があると認めるときは、当該空家等が所在する地域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

（委任）

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

（過料）

第13条 第9条第1項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者（所有者等に限る。）は、5万円以下の過料に処する。

3 福知山市空家等対策協議会規則

平成 28 年 7 月 25 日規則第 10 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、福知山市空家等の適正管理に関する条例（平成 28 年福知山市条例第 4 号）第 6 条第 1 項に規定する福知山市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(協議会の委員)

第 2 条 協議会の委員は、市長及び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）第 7 条第 2 項に規定する者（市長を除く。）のうちから市長が委嘱する者をもって充てる。

(会長及び副会長)

第 3 条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 4 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で可決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴収)

第 5 条 協議会は、協議のため必要があるときは、関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第 6 条 協議会の庶務は、地域振興部まちづくり推進課において処理する。

(その他)

第 7 条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成 28 年 8 月 1 日から施行する。

この規則は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

4 福知山市空家等対策協議会委員構成

令和4年4月1日現在

	分 野	推薦団体名
1	自治会長代表	自治会長運営委員会
2	弁護士	京都弁護士会
3	宅地建物取引業者	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
4	土地家屋調査士	京都土地家屋調査士会
5	建築士	一般社団法人 京都府建築士会
6	福祉代表	社会福祉法人 福知山市社会福祉協議会
7	学識経験者	
8	市 民	一般公募
9	京都府職員	京都府（中丹西土木事務所）
10	市長	

(順不同)

5 空家等実態調査及び空家等所有者意向調査のアンケート結果

(1) 空家等の数（空家等実態調査結果から）

本市では、市内の空家等の実態調査を実施し、総数（実数値）を把握しました。

調査期間 平成28年6月～平成31年4月

調査方法 第1次調査 本市の依頼に応じて自治会で調査を実施

第2次調査 第1次調査の結果を基に、職員により空家等と思われる物件の外観調査、聞き取り調査を実施

調査結果 第2次調査対象1,306件のうち、1,197件を空家等として把握しました。（平成31年4月30日時点）

その後の相談件数や除却等を増減して令和3年3月31日時点で1,175件を空家等として把握しています。

福知山市地区別空家等数

地区別	空家等数	高齢化率	地区別	空家等数	高齢化率	地区別	空家等数	高齢化率
惇 明	167	26.1%	上六人部	12	45.9%	下夜久野	59	50.9%
昭 和	100	23.2%	中六人部	18	49.4%	中夜久野	19	49.6%
大 正	44	24.6%	下六人部	19	20.2%	上夜久野	72	53.5%
雀 部	35	25.8%	上 川 口	34	41.2%	美 河	100	39.7%
遷 喬	24	24.2%	金 谷	46	49.9%	美 鈴	16	50.2%
成 仁	14	16.4%	三 岳	37	55.3%	有 仁	48	50.5%
庵 我	46	41.1%	金 山	27	57.1%	合 計	1,175	30.3%
佐 賀	13	50.7%	雲 原	4	51.9%			
下 豊 富	60	30.7%	菟 原	23	50.9%			
下 川 口	8	51.2%	細 見	53	41.7%			
上 豊 富	46	33.2%	川 合	31	53.8%			

（令和3年3月31日時点）

本市の空家等実態調査は、現在までに1回のみの実施のため、空家等の実数値の増減推移といった経年の傾向を直接比較することはできませんが、総務省による平成25年・平成30年の住宅・土地統計調査からは、空き家数は現在も増加傾向にあることが確認できます（表4）。

(2) 空家等発生の理由（空家等所有者意向調査のアンケート結果(以下、アンケート結果と呼びます。)から)

アンケート結果の「3 空き家となった理由」から、本市内では「居住者の死亡（163件 37.5%）」「居住者の施設入所（48件 11.0%）」といった多くが高齢者に係わる理由により、空き家が発生している傾向が確認できました。

調査期間 平成30年9月～令和3年3月

調査方法 空家等実態調査で所有者等の判明した1,033件に対し、空き家になった理由や今後の利活用の意向等の調査書を送付

回収率 451件（43.6%）の回答を得ました。

(3) 所有者等の意向

アンケート結果の「9 空き家の活用について」から、「活用は考えていない（95件 17.3%）」、「未定（98件 17.8%）」と「未回答（37件 6.8%）」の計230件、約半数が活用しない意向でした。

活用意向のある場合も「売却（150件 27.3%）」「解体（74件 13.5%）」などとなっており、多くの方が自身が管理しなくともよい方法を検討されています。

(4) 利活用に向けての課題

アンケート結果の「10 空き家の活用で困っていること」では「老朽化（128件 16.3%）」といった物理的な課題や、「解体費用を捻出できない（87件 11.0%）」「固定資産税が上がる（71件 9.1%）」という経済的な課題を挙げられています。また、「売却、賃貸の相手が見つからない（109件 13.9%）」「売却、賃貸の方法がわからない（69件 8.8%）」といった空家等に関する情報の不足についての課題や、「家財・仏壇あり（112件 14.3%）」「愛着がある（28件 3.6%）」といった心理的な課題を挙げられています。

(5) 空家等における将来予測

本計画内の各図・表から、本市では高齢化が進行していることと、居住者の死亡や施設入所といった、主に高齢者に係わる理由により空家等が発生している事例が多い状況が確認できます。また、単独世帯や核家族等の増加から、家屋の世代継承の難易度が上がっていると考えられます。

そのため、本市においては今後も継続して空家等が増加していくことを予測しました。空家等の増加を抑制するためには、継続した適切な施策の実施が必要であり、空家等実数値の把握と所有者等の課題の把握が重要です。今後も継続して空家等の実態調査や所有者等への意向調査を実施し、調査結果を随時施策に反映させていきます。

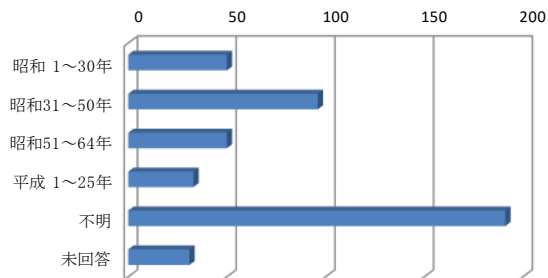
空家等所有者意向調査アンケート 集計結果

令和3年3月31日時点

1 対象建築の建築年数

建築時期はいつ頃ですか。

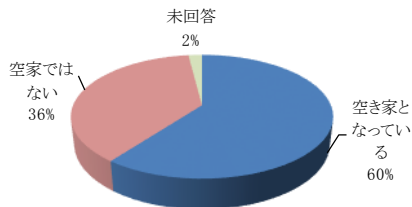
昭和1～30年	50
昭和31～50年	96
昭和51～64年	50
平成1～25年	33
不明	191
未回答	31



2 空き家になった時期及び使用状況

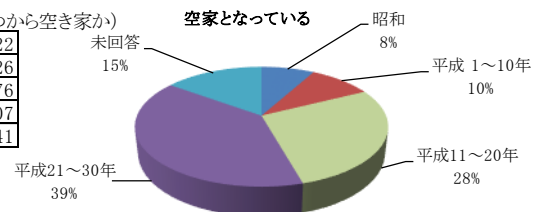
住宅は空き家となっていますか。

空き家となっている	272
空き家ではない	170
未回答	9



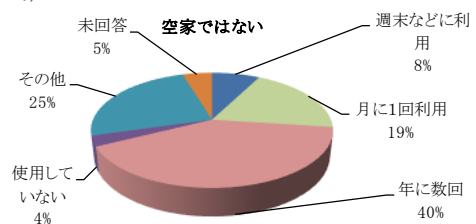
空き家となっている(いつから空き家か)

昭和	22
平成1～10年	26
平成11～20年	76
平成21～30年	107
未回答	41



空き家ではない(使用状況について)

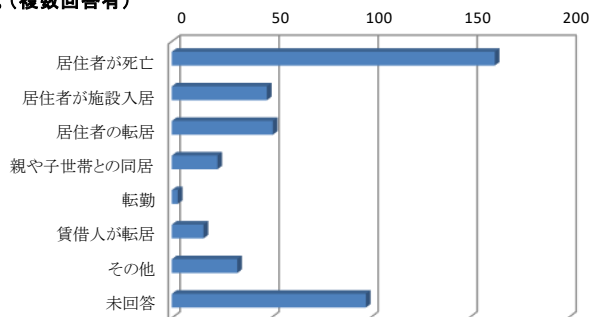
週末などに利用	13
月に1回利用	33
年に数回	69
使用していない	5
その他	42
未回答	8



3 空き家となった理由

空き家となったのは、どのような理由ですか。(複数回答有)

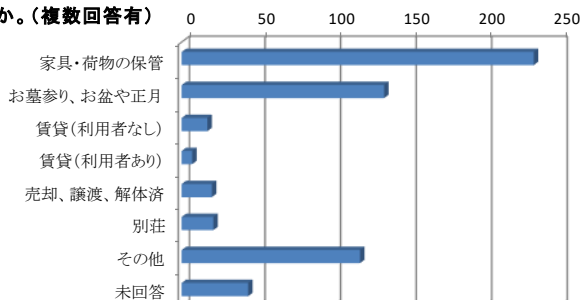
居住者が死亡	163
居住者が施設入居	48
居住者の転居	51
親や子世帯との同居	23
転勤	3
賃借人が転居	16
その他	33
未回答	98



4 空き家の使用目的

住宅等はどのような目的で使用されていますか。(複数回答有)

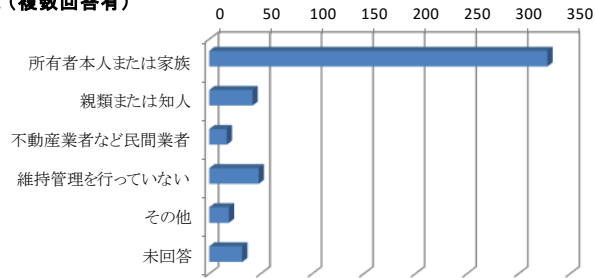
家具・荷物の保管	233
お墓参り、お盆や正月	134
賃貸(利用者なし)	17
賃貸(利用者あり)	7
売却、譲渡、解体済	20
別荘	21
その他	118
未回答	44



5 誰が維持管理を行っているかについて

住宅の維持管理は、誰が行っていますか。(複数回答有)

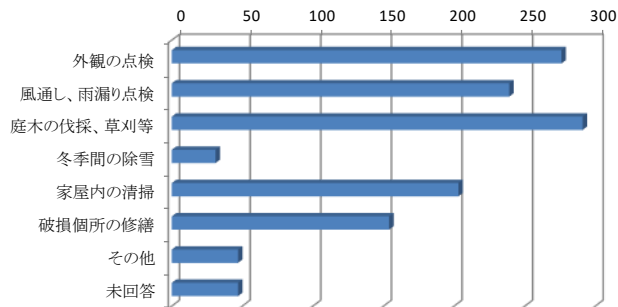
所有者本人または家族	328
親類または知人	42
不動産業者など民間業者	17
維持管理を行っていない	48
その他	19
未回答	32



6 維持管理の状況について

管理としてどのようなことをしていますか。(人に頼んでいる場合も含まれます。)(複数回答有)

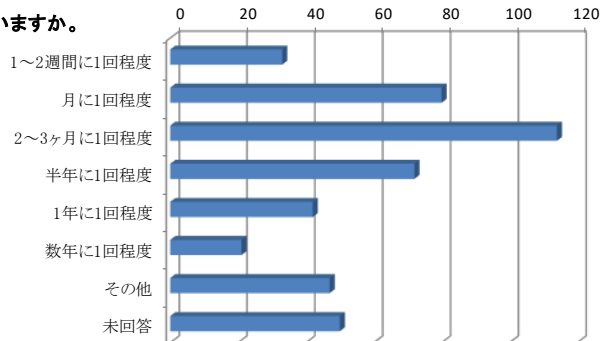
外観の点検	276
風通し、雨漏り点検	239
庭木の伐採、草刈等	291
冬季間の除雪	31
家屋内の清掃	203
破損個所の修繕	154
その他	47
未回答	47



7 維持管理の割合について

住宅等の管理はどのくらいの割合で行っていますか。

1～2週間に1回程度	33
月に1回程度	80
2～3ヶ月に1回程度	114
半年に1回程度	72
1年に1回程度	42
数年に1回程度	21
その他	47
未回答	50

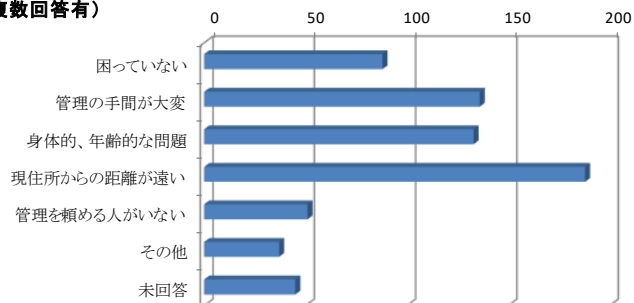


8 維持管理で困っていること

管理をする(行おうとする)上で困っていることはありますか。

(複数回答有)

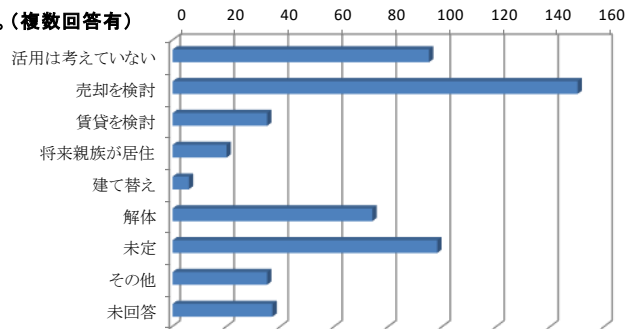
困っていない	88
管理の手間が大変	136
身体的、年齢的な問題	133
現住所からの距離が遠い	188
管理を頼める人がいない	51
その他	37
未回答	45



9 空き家の活用について

住宅の活用についてお考えのことはありますか。(複数回答有)

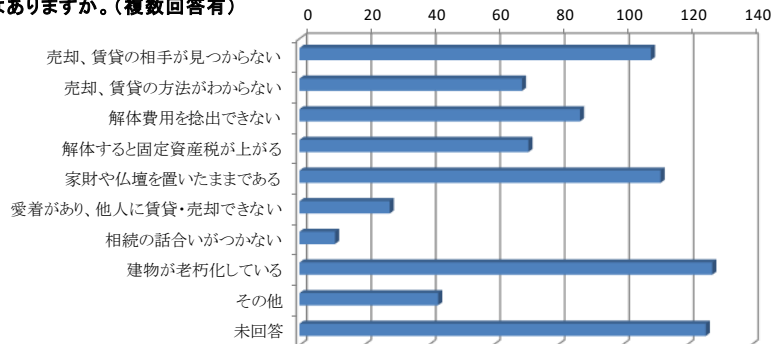
活用は考えていない	95
売却を検討	150
賃貸を検討	35
将来親族が居住	20
建て替え	6
解体	74
未定	98
その他	35
未回答	37



10 空き家の活用で困っていること

住宅等の活用について困っていることはありますか。(複数回答有)

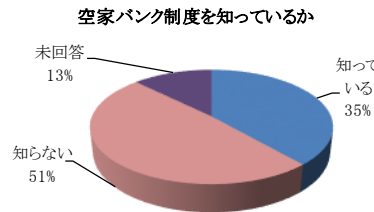
売却、賃貸の相手が見つからない	109
売却、賃貸の方法がわからない	69
解体費用を捻出できない	87
解体すると固定資産税が上がる	71
家財や仏壇を置いたままである	112
愛着があり、他人に賃貸・売却できない	28
相続の話し合いがつかない	11
建物が老朽化している	128
その他	43
未回答	126



11 空き家バンク制度について

本市の空き家バンク登録制度をご存知ですか。

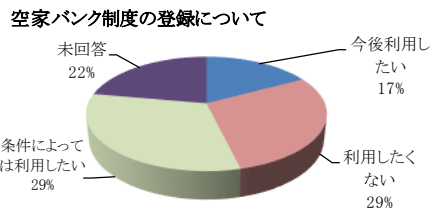
知っている	177
知らない	224
未回答	58



12 空き家バンク制度の登録について

今後、空き家バンク制度の登録についてお考えのことはありますか。

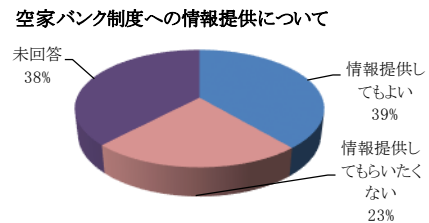
今後利用したい	79
利用したくない	133
条件によっては利用したい	145
未回答	102



13 空き家バンク制度への情報提供について

空き家バンク担当部署に情報提供させていただいてもよろしいですか。

情報提供してもよい	178
情報提供してもらいたくない	107
未回答	174



福知山市空家等対策計画

発行 福知山市地域振興部まちづくり推進課

住所 〒620-8501 京都府福知山市字内記 13 番地の 1

TEL 0773-24-7225

FAX 0773-23-6537

発行年月 令和 4 年 4 月（改定）