

令和6年度第1回

福知山市空家等対策協議会

令和6年11月8日（金）

福知山市総合福祉会館

まちづくり推進課

協議事項 1

特定空家等の認定について（菟原中）

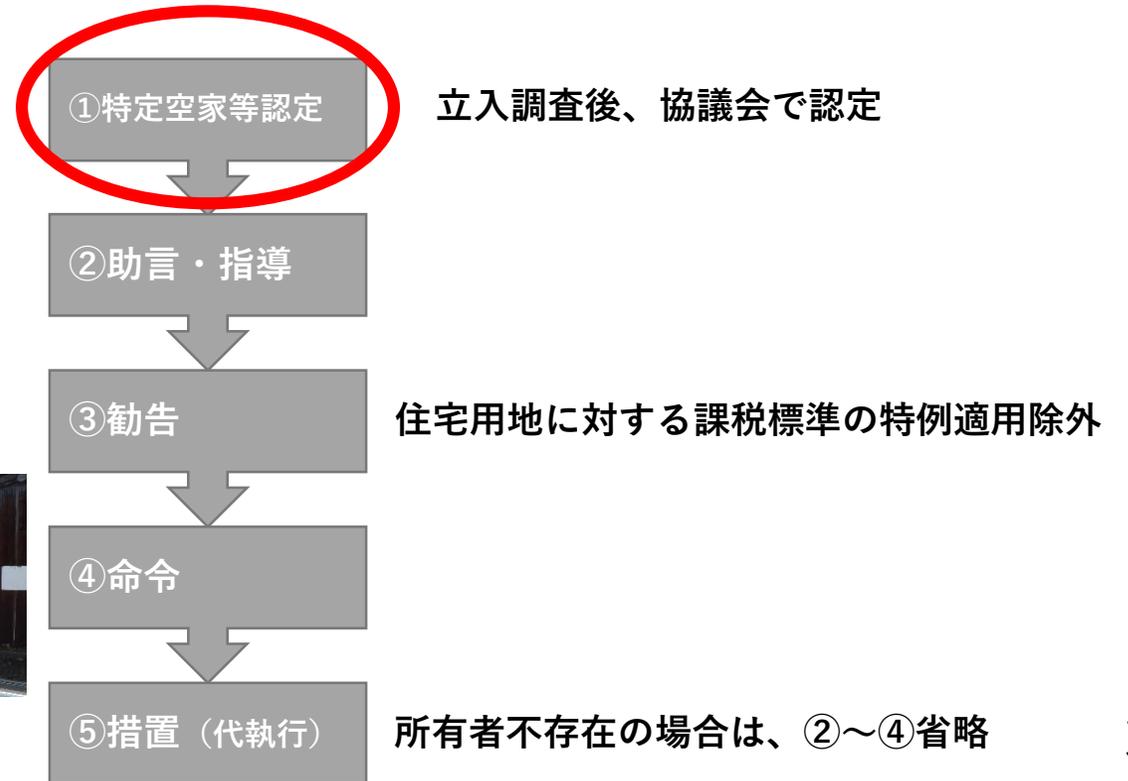
(1) 特定空家等

特定空家等は、空家等のうち、空家法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

建物の危険性等
建物の傾斜
基礎・土台のずれ、破損
柱、はりの破損
屋根の変形、破損
外壁の破損
屋外設備の破損
門、塀、擁壁の破損
立木の腐朽、倒壊

周辺への影響・危険性
隣地、主要道路又は通学路に設定されている道路の境界線から45°のラインを超えて調査対象建築物が干渉している。
ほか



(2) 三和町菟原中地内の空家等について

○空家等の現状について

- ・空家等の状況及び対応の経過【別添資料1-1：空家等の状況（菟原中）】

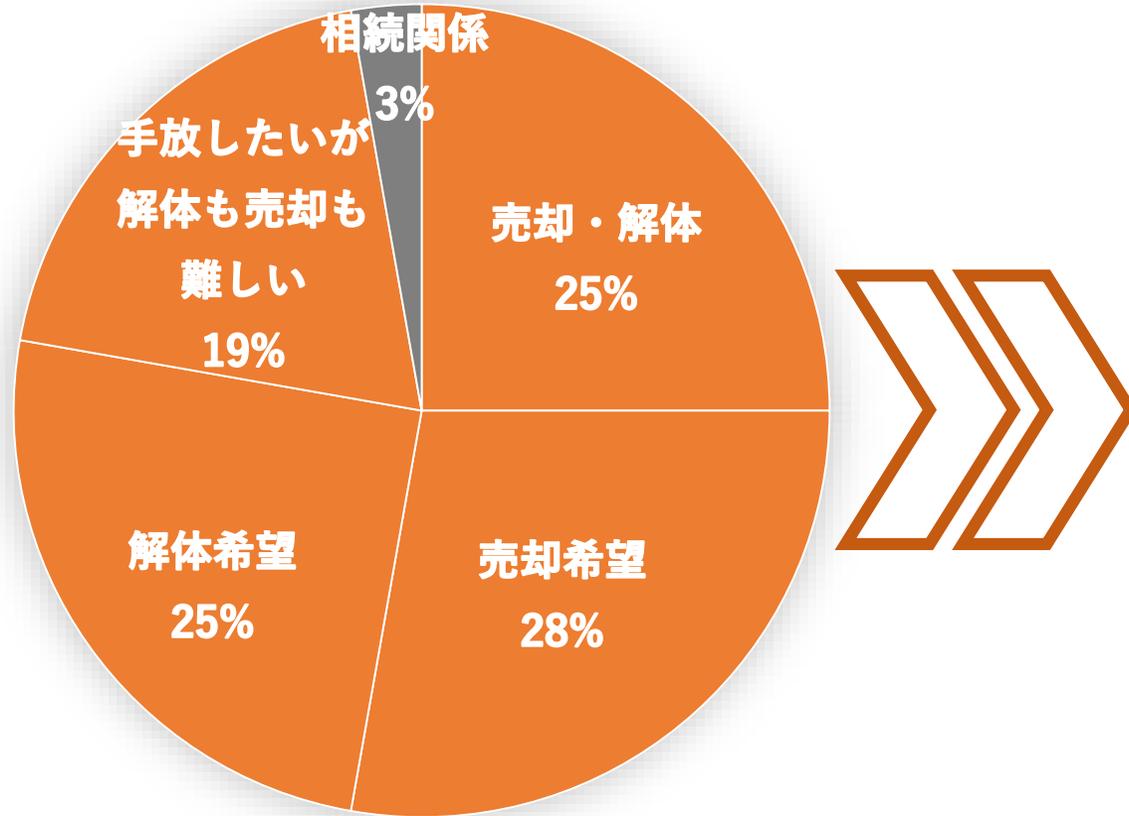
○立入調査について

- ・立入調査の様子【動画】
- ・立入調査の結果【別添資料1-2：特定空家等判断基準チェック表（菟原中）】
【別添資料1-3：特定空家等判定写真（菟原中）】

協議事項 2

空家等管理活用支援法人に関する市の方針について

本市への空家相談の現状①



(参考) 過去3年間の空き家無料相談会における
主な相談内容(計36件)

9割以上が “土地・建物の処分” に関する相談

窓口で相談される場合も、土地・建物の処分方法や処分を任せられる事業者を教えてください、といった要望がほとんど

不動産の取り扱いを**専門**とする
事業者の協力が**不可欠**

■本市への空家相談の現状②

現状の対応は、・・・

相談者（所有者等）に対して、希望実現に向けた具体的な提案（≡事業者の紹介）ができていない

※特定の事業所に対しての助力になってしまう



空き家バンク事業に賛同いただいている事業者や、市に解体で登録されている事業者のリストを渡して、最終決定は本人にお任せしている

I F もっと積極的に背中を押すことができれば

市の目的：空家の解消

相談者の目的：対象の家屋を手放したい
の両方が達成しやすいのでは？

■ 協力いただけた時のメリット

■ 福知山市のメリット

- 個別の案件において、専門家の視点から意見を伺うことができる

※流通のしやすさ、売却できる可能性など知識を蓄積していく

- 売却のハードルを相談者と一緒にクリアし、状況が進展する

(売却すると決心・事業者を選択・連絡する・実際に依頼する)

※実際には、相談者から連絡してもらおうが、「依頼するならこの事業者に連絡する」という目標を提供することで、相談者には目標を達成したことからくるモチベーションアップを図る

※相談者にとって、売却が具体的となり決心が揺らがなくなることもメリット

令和5年度第2回空家等対策協議会での意見

○個人企業を支援法人として指定し、業務を全てそこに任せてしまうと、癒着ではないかという意見も出てくるのではないか。

○支援法人に指定された法人が利益を独占してしまうのではないか。

→個人企業ではなく、市内の事業者を統括する組織と提携することとする。

○事業者によっては法人格を持たず、支援法人として指定できない

○支援法人でないと福知山市の課題は解決できないのか

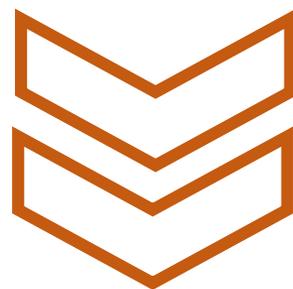
→支援法人は設立にも負担がかかるため、既に運営中の組織と新たな協定をもって対応

■ 支援法人に関する本市の方針

- 本市においては空家等管理活用支援法人は打診を受けてから検討する
- 課題解決のために、「市に来られた相談者の情報提供（紹介）」を主眼に置いた宅地建物取引業者との連携協定を結び、本市の空家等対策を推進していく。

■ 連携(案)

市内の賛同いただける宅地建物取引業者の皆さんと連携体制を構築したい



○(公社)京都府宅地建物取引業協会様(第7支部様)との既協定の変更

⇒ 相談者紹介・情報提供の追加

○(公社)全日本不動産協会京都府本部様と新規協定の締結

※具体的な内容は今後の協議

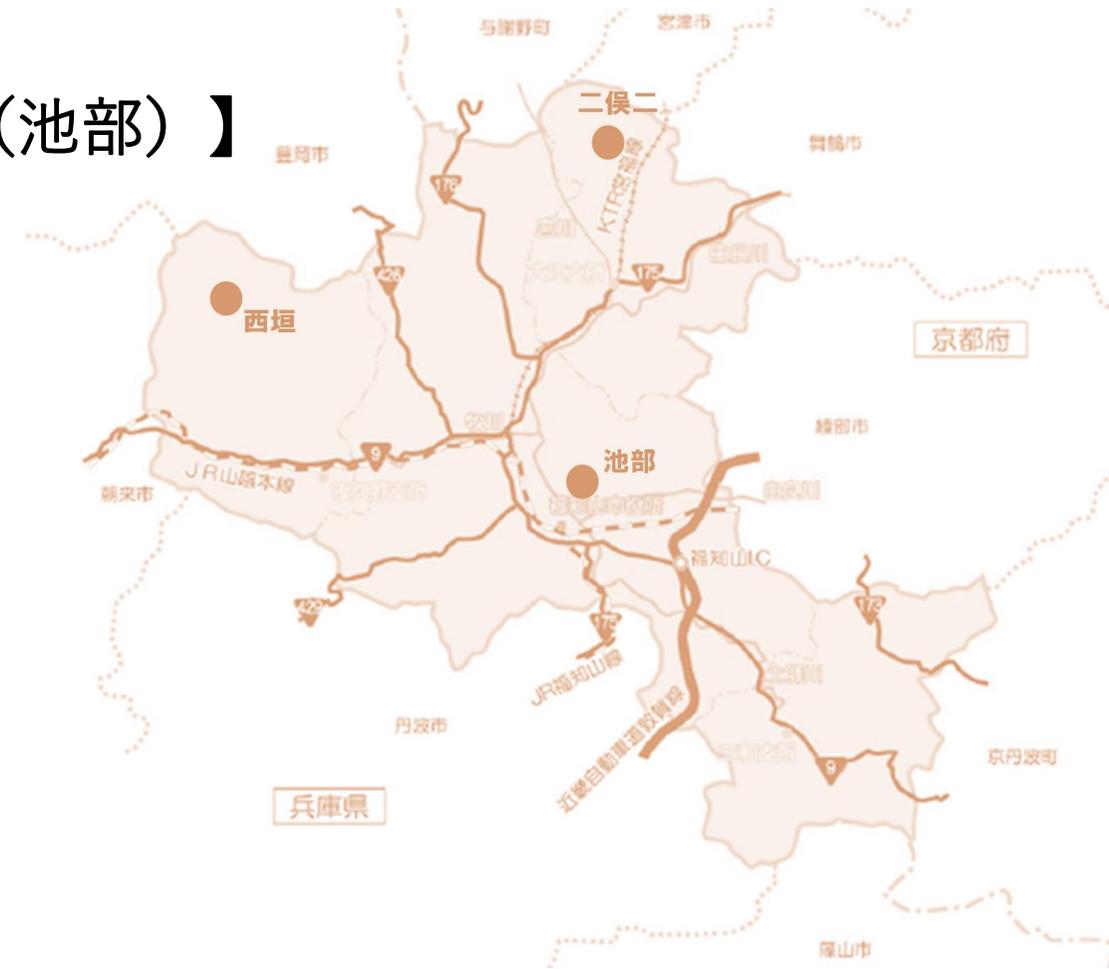
報告事項 1

特定空家等への措置に対する結果について

進展のあった物件

(1) 池部地内【別添資料 2：空家等の状況（池部）】

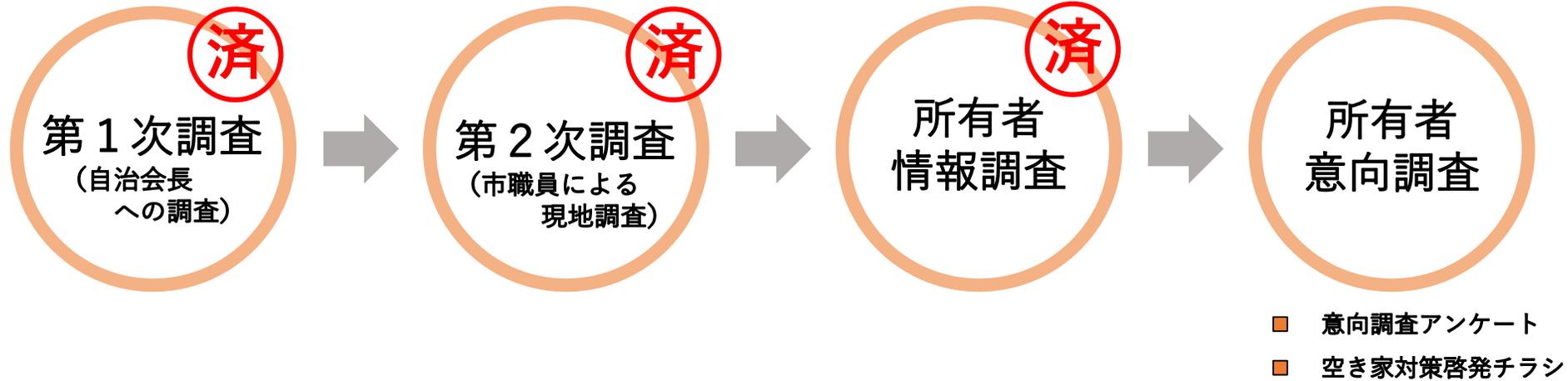
(2) 大江町二俣二地内



報告事項 2

第2回空家等実態調査の経過について

調査の流れ



調査の経過報告 (令和6年8月31日時点)

■ 第1次調査 (完了)

○自治会回答結果

	空き家あり	空き家なし	合計
自治会数	284	42	326

○空き家数

	自治会からの報告数	市が既に把握していた数	合計
空き家数	1,611	790	<u>2,401</u>

■ 第2次調査（完了）

○空き家ではないと判断したもの（529件）

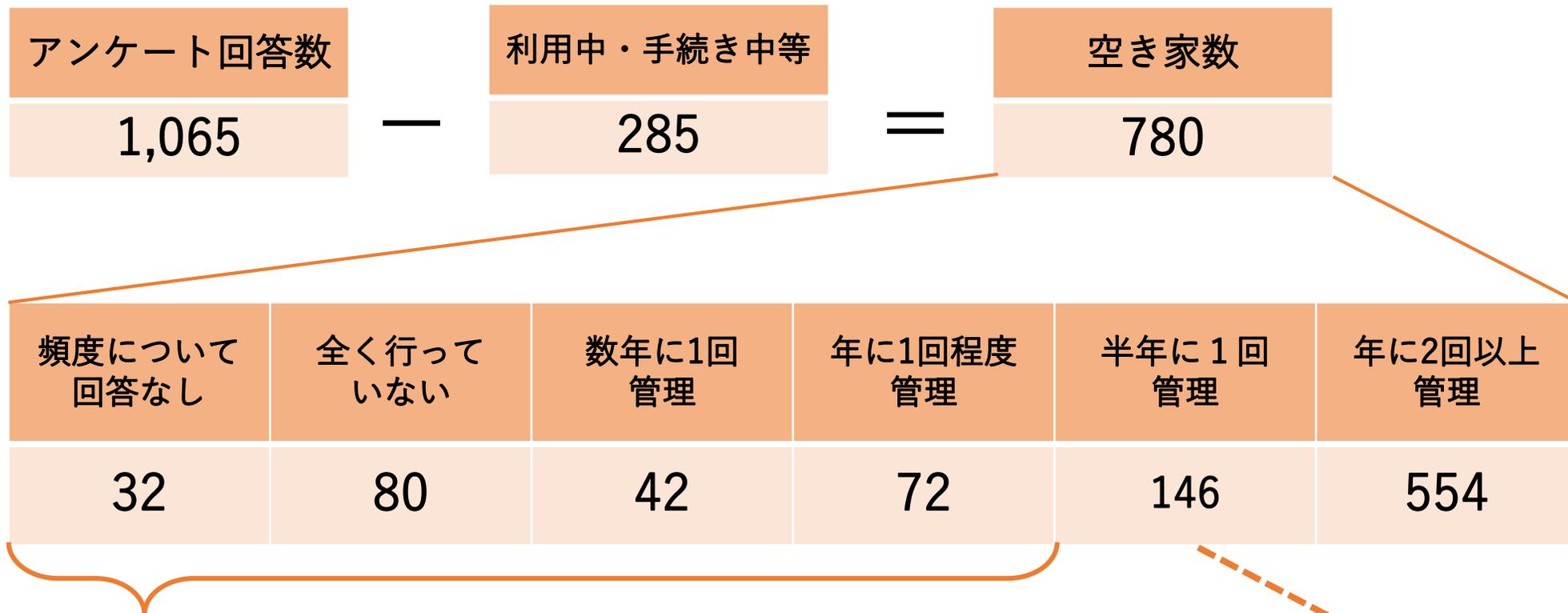


調査件数	—	非空き家数	=	空き家件数
2,401		529		1,872

■ 所有者意向調査アンケート調査（継続中）

送付済数	送付先調査中	回答数
1,812	60	<u>1,065</u> (58.7%)

■ 市内空家等数



※データ重複等有

報告事項 3

令和6年度第1回空き家無料相談会について

開催日時

令和6年9月29日（日）13：00～15：05

開催場所

福知山総合福祉会館33,34号室（3階）
（〒620-0035 福知山市字内記10番地の18）

参加者数

6名（1組35分間）（1名オンライン）

※すべて令和5年度第2回で申し込みがあった希望者

令和6年度第1回空き家無料相談会について

相談員

- ・ 京都土地家屋調査士会 木下委員
- ・ 京都府宅地建物取引業協会 上田委員
- ・ 京都府建築士会 衣川委員

主な相談内容

- 管理しきれないため、解体したい
- 空き家の他に土地を多く持っており、どうすれば処分できるか
- 立地や現況から、売却が難しいと思われるため、処分方法を相談したい
- 売却したいが中々買い手が見つからない
- 処分したいが立地的に解体も売却も難しい × 2