

令和6年度第2回

福知山市空家等対策協議会

令和7年2月12日（水）

市民交流プラザふくちやま

まちづくり推進課

協議事項 1

第2回空家等実態調査の結果と
本市における空家対策の今後について

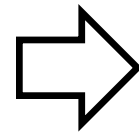
第2回空家等実態調査 所有者意向確認アンケートの集計結果

アンケート送付数	回答数	
1,951	1,069 (54.7%)	
アンケート未回収 (管理状況不明)	「1年に1回以下」管理	「1年に2回以上」管理
	882	243

↪ アンケート未回収…アンケートを送付したもののうち、回答がなかったもの 882件

未回答の理由として考えられるもの

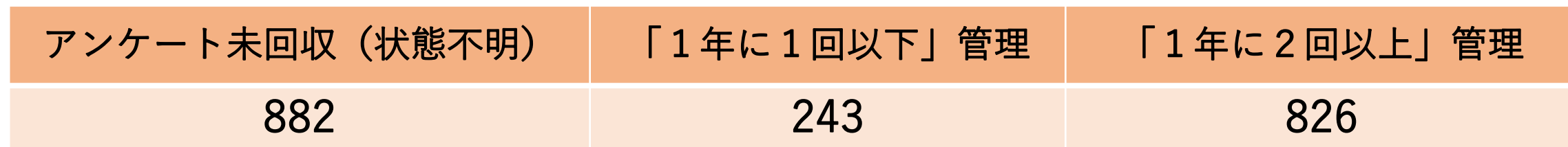
- ①当該の物件に関心がない
- ②当該の物件に心当たりがない
- ③市のアンケートに回答したくない
(回答しなくても良いと考えている) 等



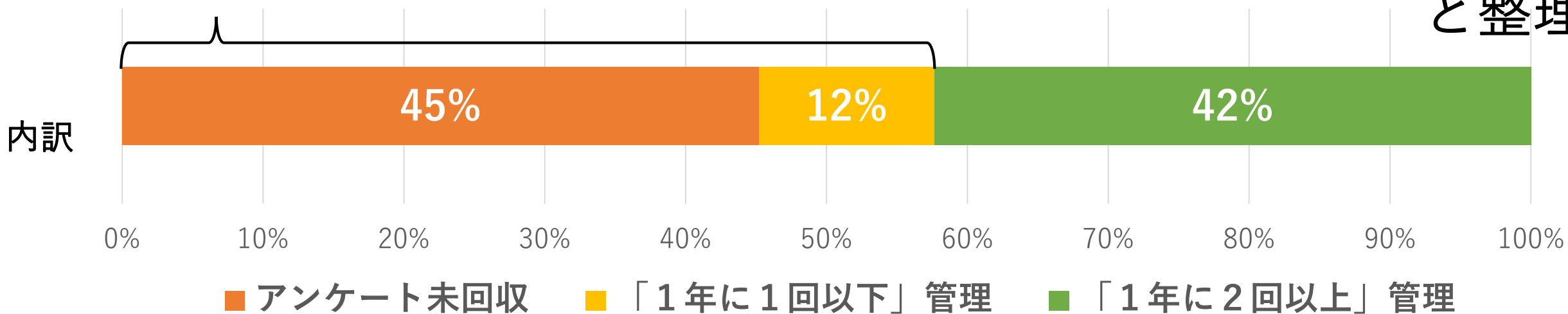
- ・①②のいずれも十分な管理が行われていない可能性が高い
- ・現地調査等では管理頻度の推定が困難

⇒ 本調査では、「十分な管理がなされていない」とみなす

第2回空家等実態調査
所有者意向確認アンケートの集計結果



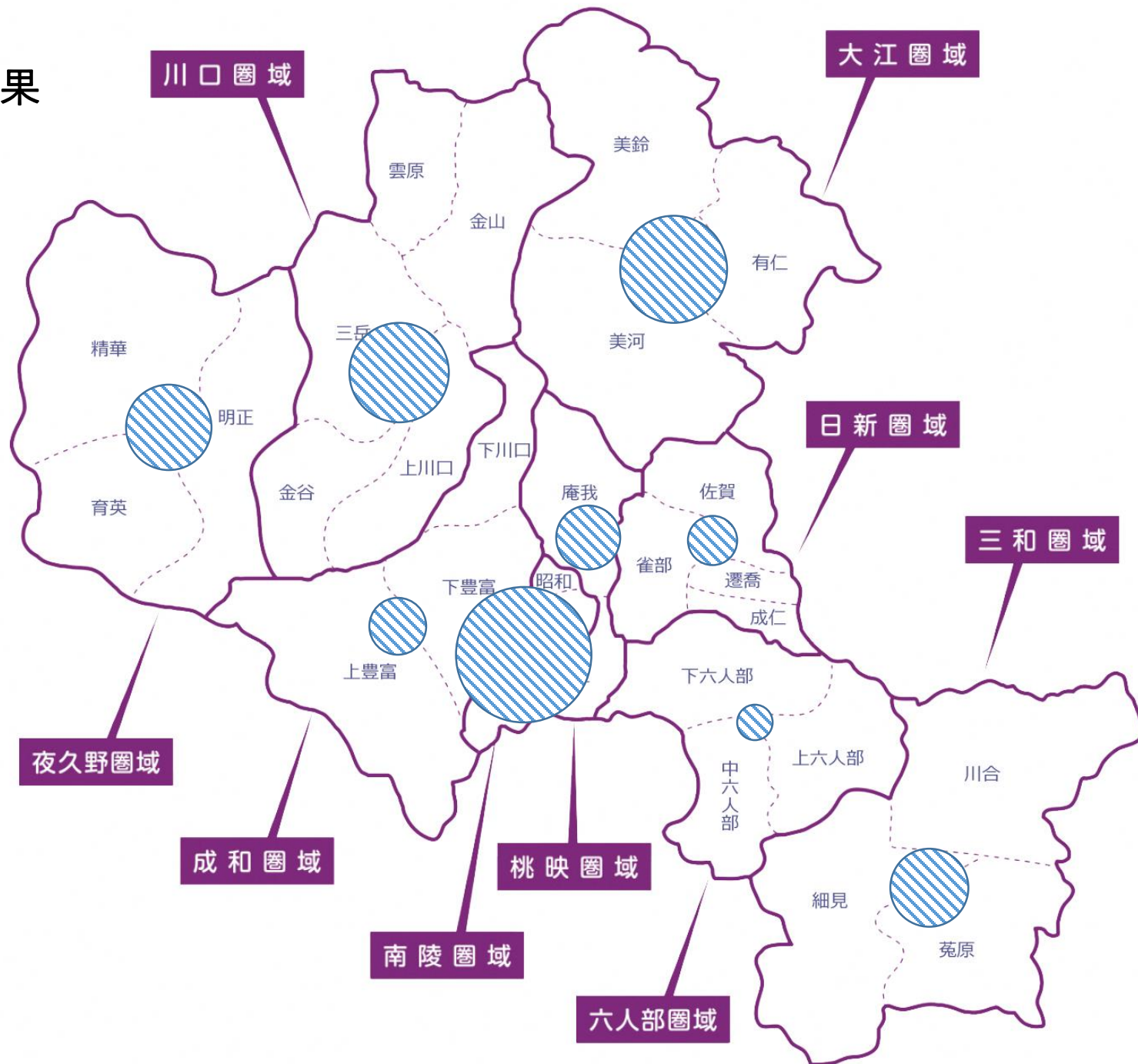
1,125件：十分な管理がなされていない **=** 空家等である
と整理



第2回空家等実態調査 所有者意向確認アンケートの集計結果

市内の「空家等」の分布

	件数	割合
南陵	216	19%
桃映	101	9%
日新	81	7%
成和	88	8%
川口	153	14%
六人部	51	5%
三和	123	11%
大江	174	15%
夜久野	138	12%
	1125	



第2回空家等実態調査
現地調査による判定

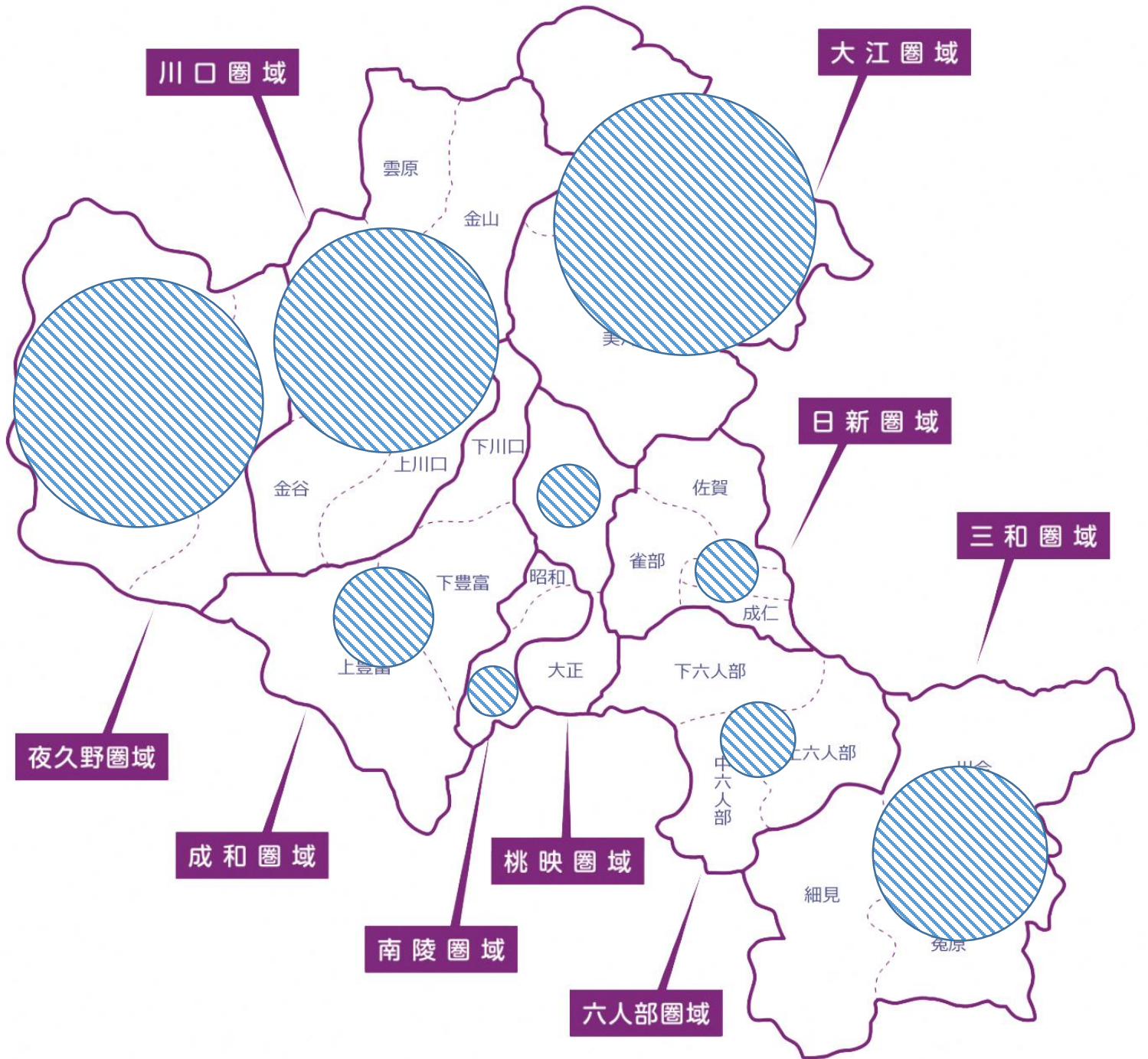
	不具合(大)	不具合(小)
建物の不具合 <ul style="list-style-type: none">○建物の傾斜 ○外壁の腐朽・破損○屋根の腐朽・破損 ○戸締りされていない○基礎・土台の腐朽・破損 ○窓ガラスの破損○看板等の建物付属品の脱落○ベランダ等の傾き・腐食	4つ以上該当 →家屋不具合(大)	1つ以上該当 →家屋不具合(小)
敷地の不具合 <ul style="list-style-type: none">○擁壁、石垣の傾き、クラック等○門扉の傾き、クラック等○敷地に放置された看板の傾き・腐食○雑草・立木の繁茂○ゴミ、自転車等の放置○ゴミの放置や動物の糞尿、排水等による異臭○動物等の住みつき、害虫等の発生	3つ以上該当 →敷地不具合(大)	1つ以上該当 →敷地不具合(小)

いずれにも該当しない → 不具合なし

第2回空家等実態調査 現地調査による判定

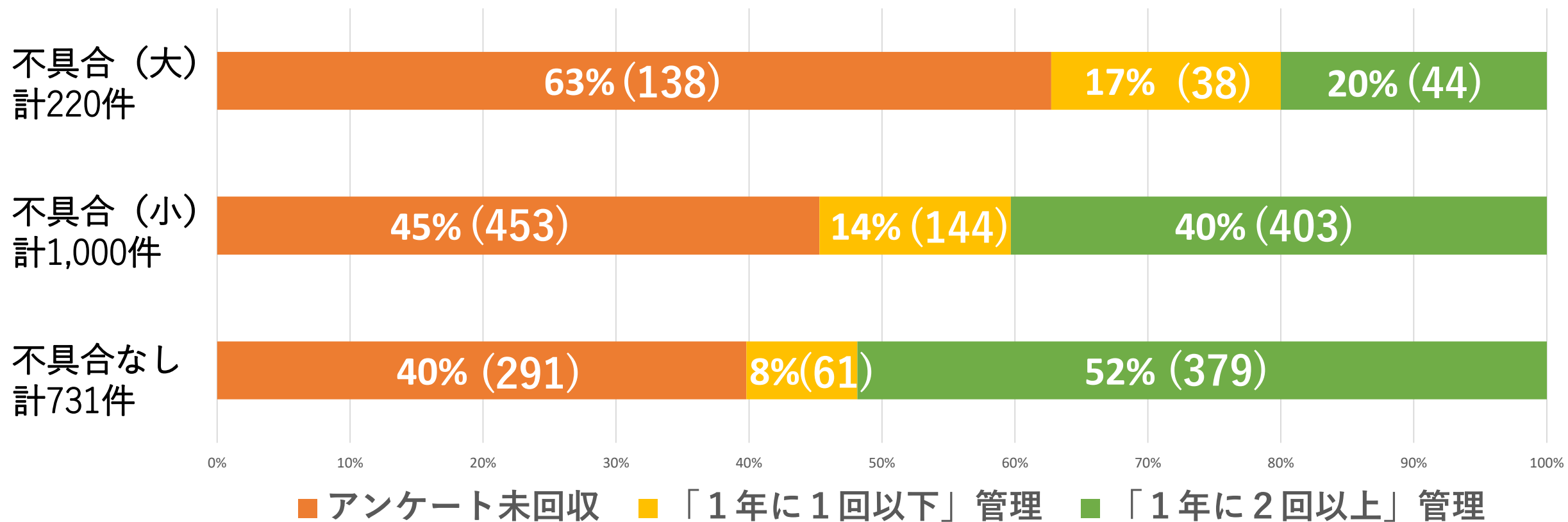
市内の「不具合(大)」として判定した空家等の分布

	件数	割合
南陵	8	4%
桃映	10	5%
日新	10	5%
成和	17	8%
川口	40	18%
六人部	13	6%
三和	31	14%
大江	47	21%
夜久野	44	20%
	220	



第2回空家等実態調査 現地調査とアンケートのクロス集計

不具合の規模別に見る回答分布

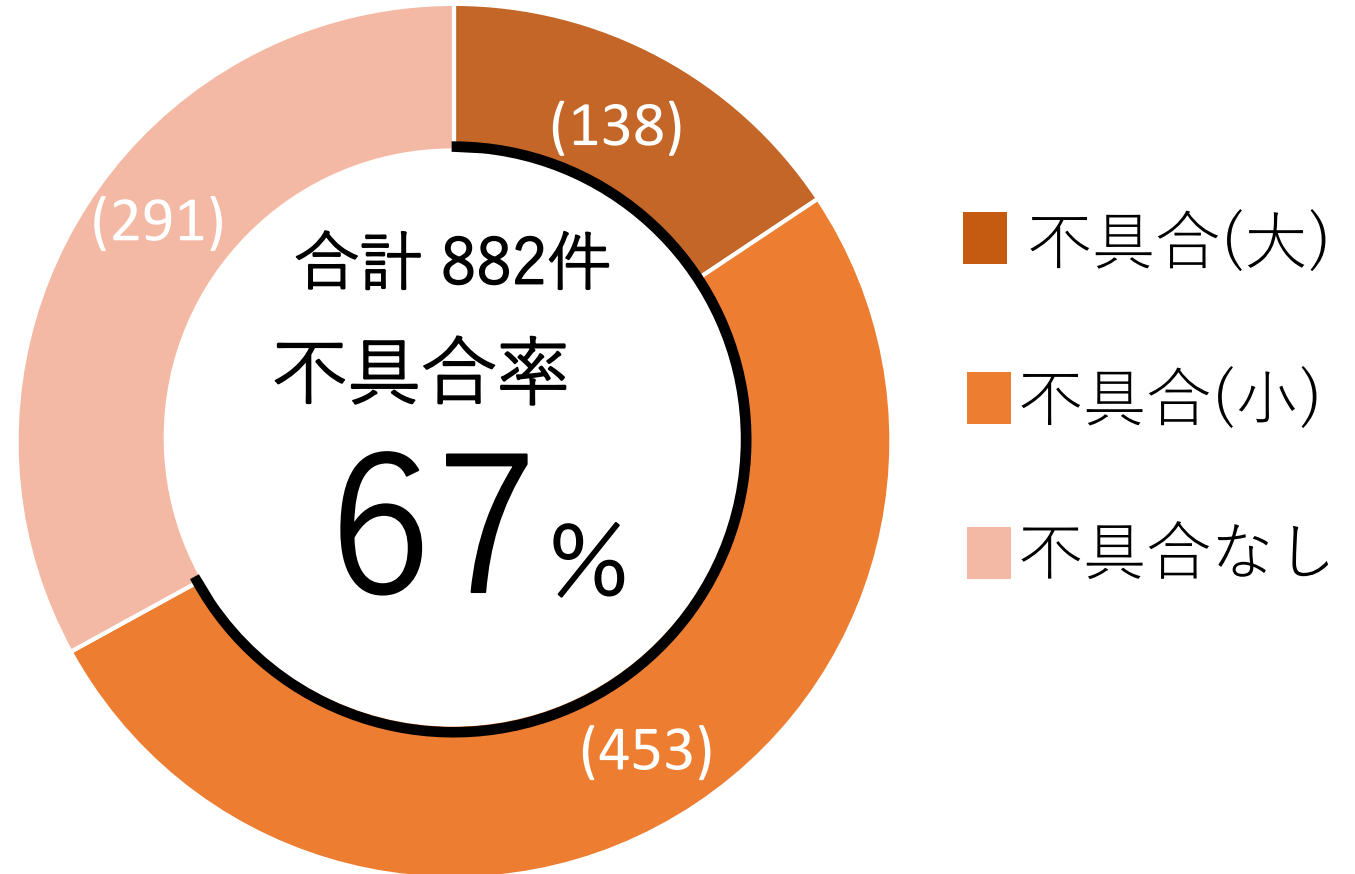


第2回空家等実態調査 現地調査とアンケートのクロス集計

回答毎の不具合の規模内訳

アンケート未回収の空き家(空き家への認識「RED」)

アンケートへ回答していないため、
市からアプローチしても反応がない
可能性が高い



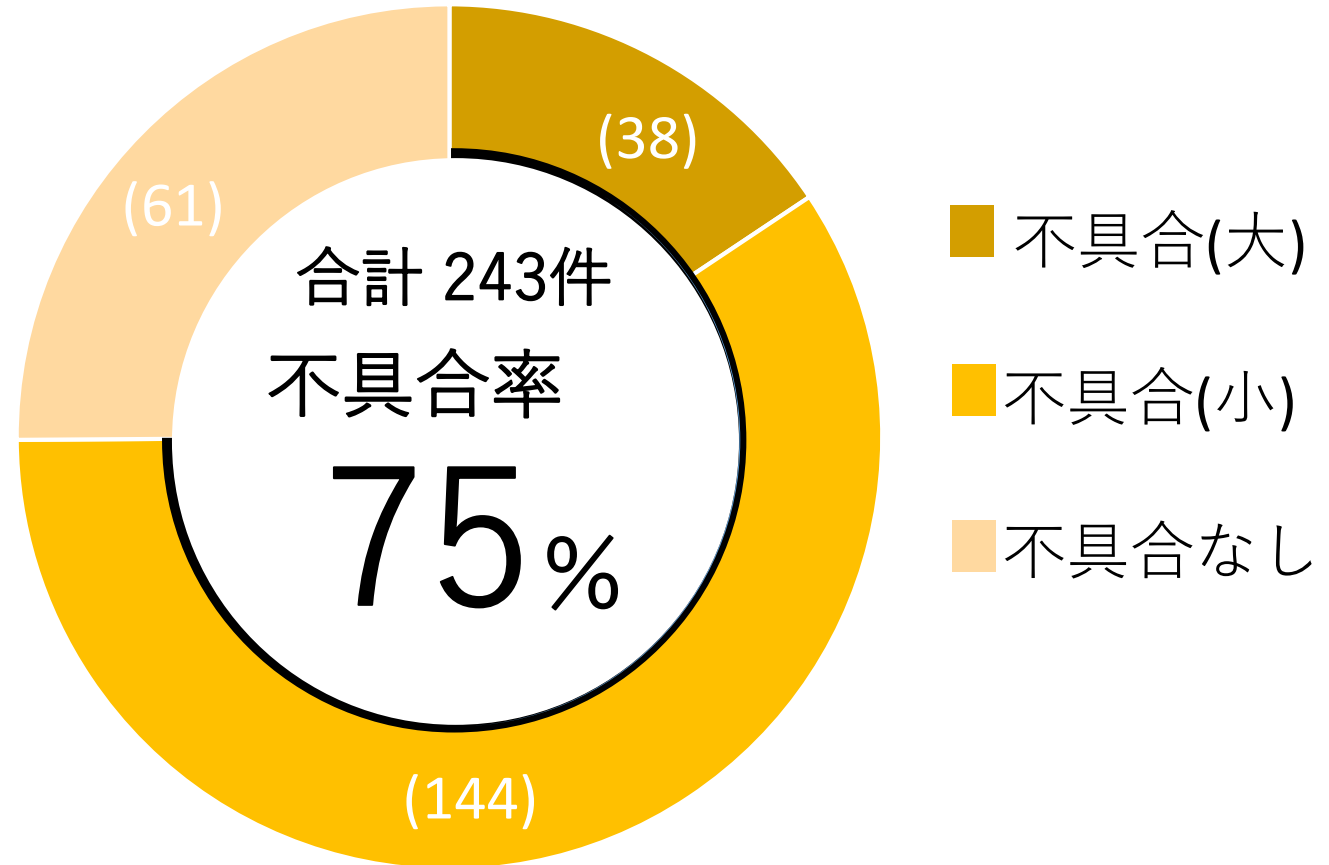
第2回空家等実態調査 現地調査とアンケートのクロス集計

回答毎の不具合の規模内訳

「1年に1回以下」管理(空き家への認識「YELLOW」)

アンケートの回答からも十全な管理がなされていないことが明確であるため、問題を抱えている割合は高い。

「あまり管理できていない」という自覚があり、所有者による早急な対応が必要。



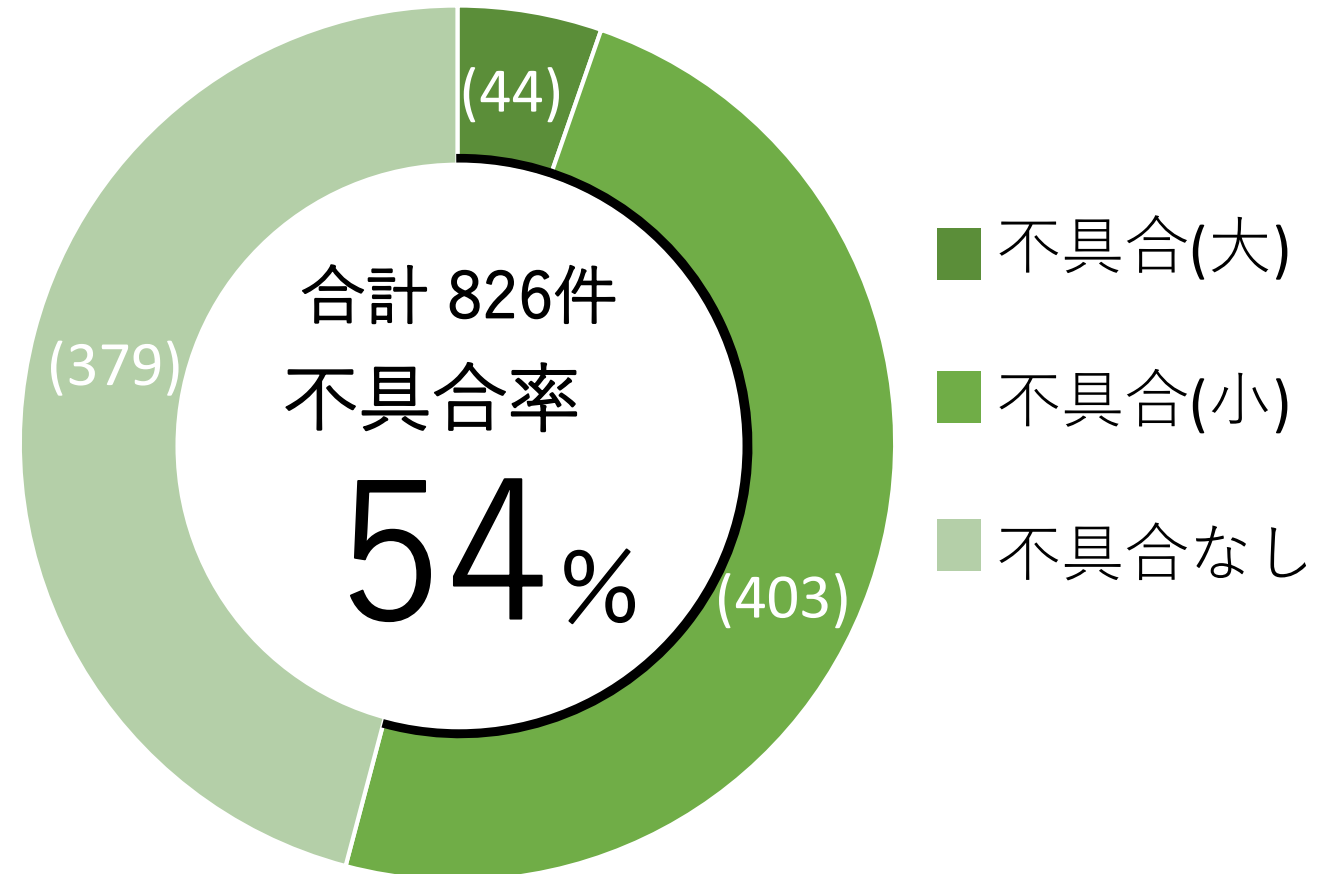
第2回空家等実態調査 現地調査とアンケートのクロス集計

回答毎の不具合の規模内訳

「1年に2回以上」管理(空き家への認識「GREEN」)

本人としては十全な管理ができているつもりであるため、アプローチによる意識改善が必要。

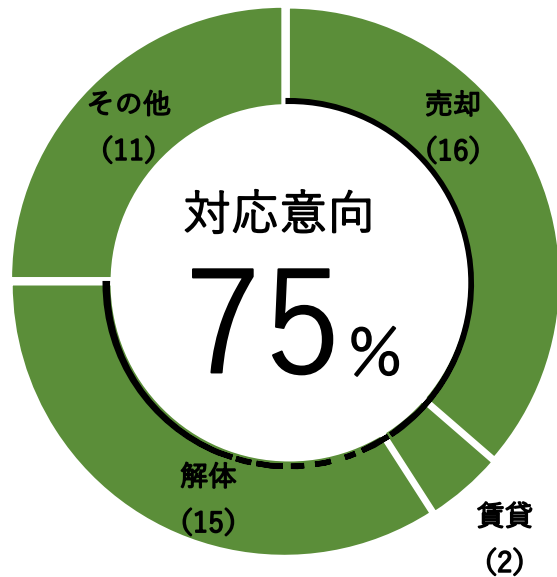
実際には家屋や敷地に不具合があり、今後管理不全空家等として周辺に悪影響を及ぼす可能性がある。



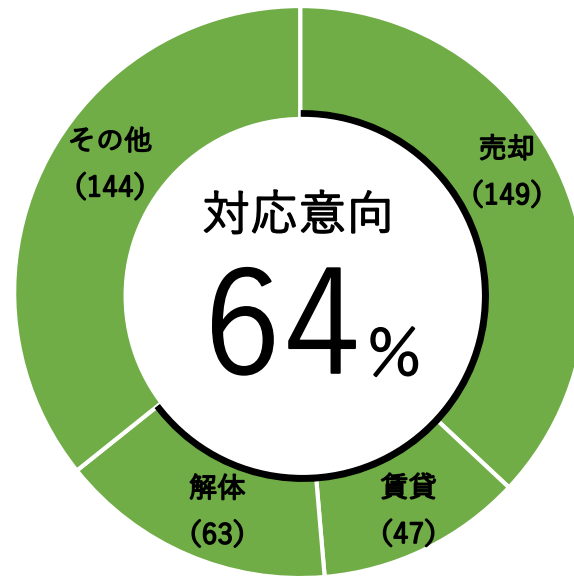
第2回空家等実態調査 現地調査とアンケートのクロス集計

「1年に2回以上」管理されている空き家の今後の活用意向

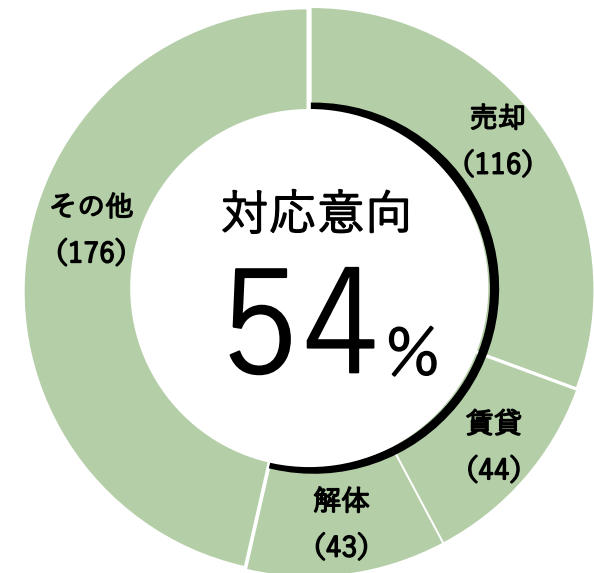
不具合の規模が大きいものほど、手放す形で対応する意向が強い
不具合がない場合でも、半数以上が何かしらの方法で対応したいと考えている。



不具合(大)



不具合(小)



不具合なし

第2回空家等実態調査 所有者意向確認アンケートの集計結果

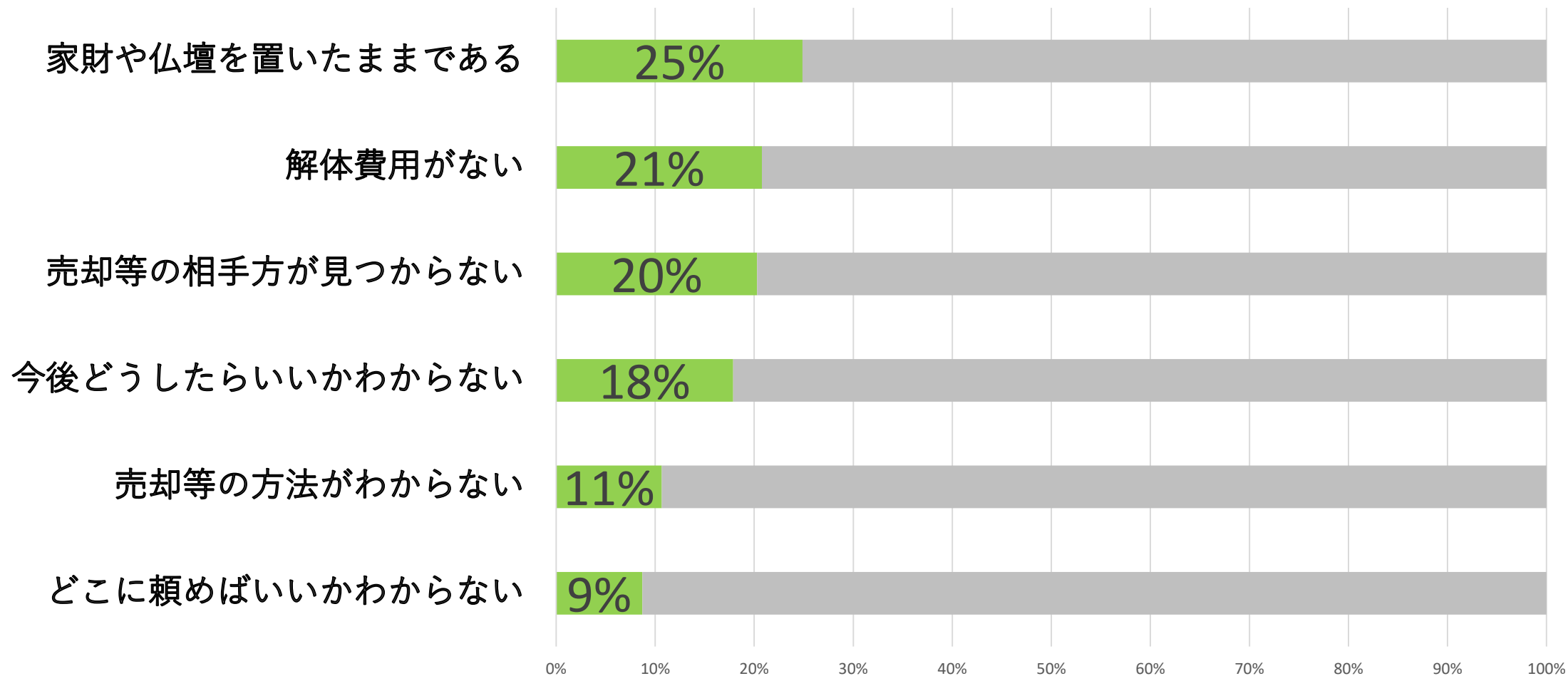
建物の今後について困っていること、心配なこと(回答数1,069件、複数回答可)

○家財や仏壇を置いたままである ……………	266件
○解体費用がない ……………	222件
○売却等の相手方が見つからない ……………	217件
○今後どうしたらいいかわからない ……………	191件
○売却等の方法が分からない ……………	114件
○不動産業者や解体業者が分からない ……………	93件

等

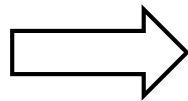
市からの情報提供等によって
解決する可能性アリ

第2回空家等実態調査 所有者意向確認アンケートの集計結果



重複を除くと…

380件



全体の約36%が上記の悩みを抱えている

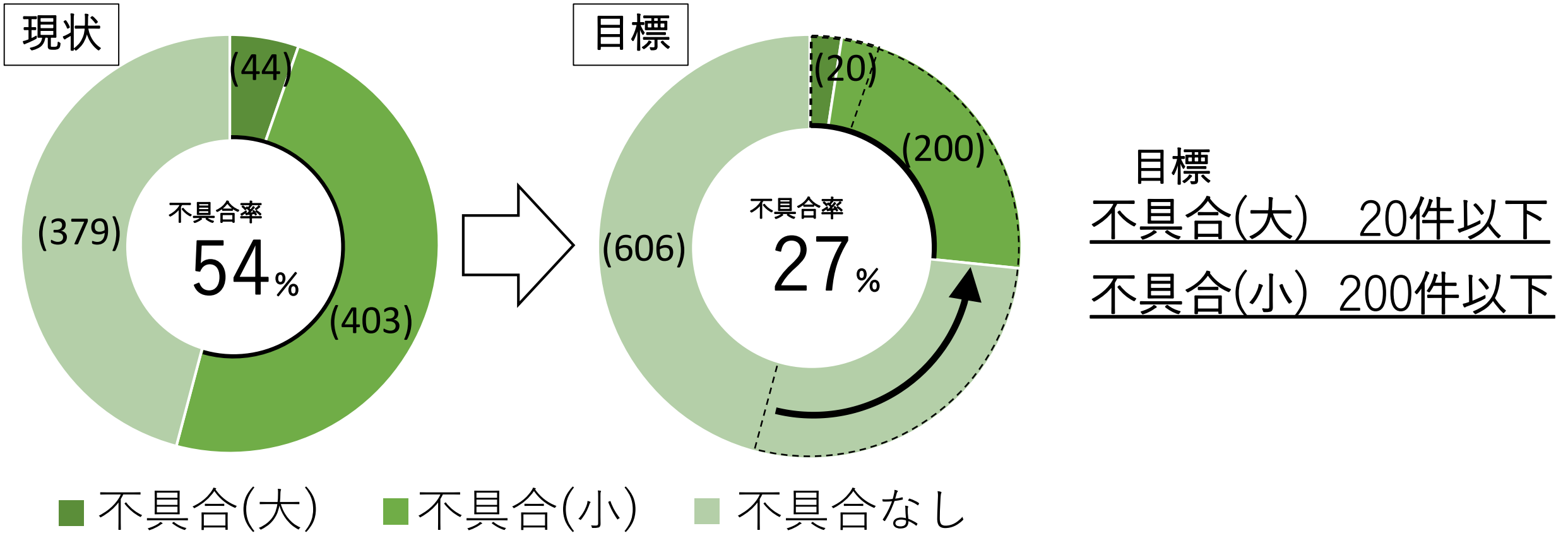
第2回空家等実態調査 現地調査とアンケートのクロス集計

「1年に2回以上管理」

…アンケートに回答済 + 対応したい意向も強い

今から対応すれば状況が悪化する前に改善できる物件が多い

⇒ 市からのアプローチにより、対応・改善する可能性が高い



今後の方針

「減らす」と「増やさない」の並列推進

「減らす」：既存の空家等への対処

○空家等所有者へ売買・解体等の推奨

- ⑧市の窓口や無料相談会で受けた相談について、利活用や処分といった対応の後押しをする。
- ⑨宅地建物取引業者の協会との協定締結後は、過去に「解体資金がない」として停滞していた案件を掘り起こし、事業者を紹介することで売却等へつなげる。

○「管理不全空家等」制度

- ⑧現在周辺に悪影響を及ぼしている空家等の所有者に対して適切な管理を促す。

今後の方針

「増やさない」 : 空家等の発生を未然に防止する

○「事業者紹介制度」の周知

- ⑧協定による宅地建物取引業者の紹介制度を所有者等へ周知し、所有者の意向を確認しながら対応を促す。
特にアンケート回答者など、反応が返ってくる上で対応したい意向が強い所有者に対してアプローチする。

空家法に基づく空家等所有者への対応に加え、空き家所有者にも対応

○家を所有・使用している方々へ対しての啓発

- ⑧持ち家を所有・使用している方々へ向けて、市の広報誌やHP等を通じて広く啓発を行い、その家の「将来」を早期から考えてもらう

※家の将来…（家族の誰かが）使う・貸す・譲る・売る・解体する

- ⑧地域づくり組織等地域の各団体との連携を強化し、地域にとってより身近な団体からの啓発を推進する

例：団体から所有者等へ説明するためのチラシの作成・頒布

報告事項 1

空家等対策に係る連携協定について

空家等対策に係る連携協定について

宅地建物取引業者の協会（府内2団体）と協定を締結することで
市内の全事業者との協力体制を構築

○（公社）京都府宅地建物取引業協会様

⇒ 既に締結済みの協定の内容を一部変更

○（公社）全日本不動産協会京都府本部様

⇒ 新規に協定を締結

報告事項 2

管理不全空家等への勧告とその広報について