

福知山市空家等対策計画の改定について

1 用語の説明

(1) 空き家

人が住んでいない住宅や、利用されていない建築物

(2) 空家等

建築物又はこれに付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であるもの

(空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」)第2条第1項)

(3) 特定空家等

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又は著しく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(空家法第2条第2項)

(4) 管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等(空家法第13条第1項)

2 計画改定の経過

平成28年度 協議会設立。計画策定のための協議を行った。

平成29年4月 「福知山市空家等対策計画(平成29年度～令和3年度)」を策定した。

令和3年度 計画期間を令和4年度～令和8年度へ変更、人口などのデータの更新のほか、前期間での空家対策の取組内容の追記、成果指標の検討を行った。

令和4年4月 「福知山市空家等対策計画(令和4年度～令和8年度)」へ改定した。

令和6年7月 空家法の改正に伴い、管理不全空家等や緊急代執行に係る内容を追記する改定を行った。

令和8年度 令和9年3月で現計画の計画期間が満了。内容の改定を行う必要がある。

3 現行計画における取組(令和4年4月～令和8年7月末)

(1) 空家等対策協議会 7回開催

- 協議事項
- ・特定空家等の認定に係る協議
 - ・家屋解体補助に係る協議
 - ・令和5年空家法改正に伴う空家等対策計画の改定に係る協議
 - ・「福知山市宅建事業者紹介制度」に係る協議

(2) 第2回空家等実態調査の実施(実施期間:令和4年5月～令和6年12月)

空き家: 1, 951件

また、空き家の所有者に空き家の活用等に関する意向調査アンケートを実施し、

その結果からおおむね1年間管理されていない“空家等”として1, 125件を推計した。

(3) 啓発

空家等実態調査の所有者意向調査アンケートに合わせ、「空き家の適正管理」「法改正による管理不全空家等の枠組み設立と相続登記義務化」「空き家情報バンク」に関する啓発チラシをそれぞれ作成し、調査対象の1, 951件に対して送付した。

(4) 管理不全空家等

管理不全空家等の判断基準及び対応手順に関するマニュアルを令和6年7月に作成

	認定・指導	指導後改善	勧告	勧告後改善	未改善
R6	2件	1件	1件	0件	1件
R7	5件	0件	5件	0件	5件
R8	2件	0件	—	—	2件
計	<u>9件</u>	<u>1件</u>	<u>6件</u>	<u>0件</u>	<u>8件</u>

(5) 特定空家等

	認定・指導	指導後改善 (うち代執行等)	勧告	勧告後改善	未改善
H29 ～R3	<u>7件</u>	<u>5件(3件)</u>	<u>2件</u>	<u>1件</u>	<u>1件</u>

R4	3件	1件(1件)	2件	0件	2件
R5	0件	—	—	—	—
R6	1件※ ₁	0件	0件	0件	1件
R7	2件※ ₂	0件	0件	0件	2件
R8	0件	—	—	—	—
計	<u>6件</u>	<u>1件(1件)</u>	<u>2件</u>	<u>0件</u>	<u>5件</u>

現存特定空家等数 6件

※1 相続関係調査中につき未勧告

※2 認定日が令和8年3月11日であり、認定から日が浅いため未勧告
(勧告は原則として認定からおおむね6ヶ月を目途に実施)

(6) 空き家無料相談会

開催回数 7回

相談件数 38件

(7) その他関係機関・団体との連携

「福知山市宅建事業者紹介制度」の開始(令和8年度から)

相談件数 6件

4 取組の結果

(1) 第2回空家等実態調査（所有者意向調査アンケート）

「建物の今後について困っていること」という問いに対し、「売却等の相手方や方法が分からない」、「不動産業者や解体業者が見つからない」、「今後どうしたらいいか分からない」といった悩みが全体の3割を占めた。

→これらの問題を解決するために令和8年度から「福知山市宅建事業者紹介制度」を開始した。

(2) 啓発

勧告による固定資産税の特例措置適用除外に関する内容を、空家等所有者に対する「助言・情報提供文書」に追記し始めて以降、通知に対して対応の意向を示されたまたは実際に対応して改善された割合は57.5%（23件/40件）となっている。

→今後も空家等所有者への「助言・情報提供文書」による適正管理の促進及び啓発を継続する。

(3) 管理不全空家等

管理不全空家等に認定される前に対応意向が示されるケースが多い一方で、認定された空家等是对応されずにそのまま勧告を受けるケースがほとんどである。

→「福知山市宅建事業者紹介制度」の利用を勧めるなど、所有者による早期改善を促せるよう助言・情報提供を継続する。

(4) 特定空家等

資力不足等の理由から、勧告を受けても放置される事例が増えている。

→特定空家等に認定される前に所有者が改善できるよう、早期からの助言・情報提供や啓発を実施していく。

5 次期計画における主な取組（案）

[既存の取組みの強化]

(1) 空家等実態調査

継続的に市内における空家等の総数や現状などの実態を把握するため、福知山市内全域を対象とした第3回の全戸調査を実施する。

(2) 広報・啓発

空き家の管理・活用について、チラシやパンフレット等を用いた空き家の所有者を対象とした啓発を更に強化する。

また、市の相談窓口等で相談を受ける際も、解決方法の提案だけでなく、放置した際リスクや法律に基づく相続登記の義務化など、空き家をそのままにしないよう所有者に分かりやすく啓発を行う。

[新たな取組]

(1) 空家等への対応

助言・情報提供文書に「空き家情報バンク制度」や「福知山市宅建事業者紹介制度」等の資料を同封するなど、管理が行われていない空き家の所有者等に活用いただける制度の提案を積極的に行っていく。

(2) 広報・啓発

発生した空家等への対処だけでなく、現在は活用されている建物の所有者に対しても、空家等の発生を未然に防止するため、将来を見据えた建物の利活用などについて広報を行う。

(3) 関係団体との協力

「空き家無料相談会」に加え、関係団体の相談窓口等についても周知するほか、空家等対策に関する情報共有会議を定期的を開催するなど、連携を強化する。

また、空き家所有者が持つ悩みの早期解決のため、関係団体と協力し、「福知山市宅建事業者紹介制度」を実施していく。

6 計画の「第4章 空家等対策の各種取組み 2 基本的事項」における成果指標の検討

※目標時期はすべて令和13年度末

(1) [目標] (表記変更)

「安全で安心して暮らせる空家等による問題のないまち」

→「空家等による問題のない安全で安心して暮らせるまち」

[成果指標] (変更)

「市内空家等の数 1, 200件に抑える」

→「市内空家等の数 1, 100件に抑える」

[参考値]

第1回空家等実態調査による空家等把握件数 1, 175件 (令和2年度)

第2回空家等実態調査による空家等把握件数 1, 125件 (令和6年度)

国の住生活基本計画の成果指標からの空き家増加推計 1.88%上昇/年により、令和13年度末の市内空家等数を1, 239件と推計。

[指標の設定理由]

過去2回の調査では空家等数は減少していることを勘案し、成果指標を前回値から変更する。

(2) 所有者による空家等の適切な管理の促進

[成果指標] (変更なし)

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%

[参考値]

令和7年度末での解決率 20.8% (46件/253件)

[指標の設定理由]

前回目標に達していないため、引き続き同じ目標値として取り組みを継続する。

(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

[成果指標] (変更なし)

「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」

[参考値] 空き家情報バンクの新規登録件数 (成約件数)

令和4年度 60戸 (31戸)

令和5年度 52戸 (32戸)

令和6年度 51戸 (23戸)

令和7年度 37戸 (26戸)

平均 50戸/年

現在の登録件数 87戸

[指標設定の理由]

年々減少傾向にあるため、現在の目標を継続する。

(4) 管理不全空家等に対する措置

[成果指標] (新規追加)

「計画期間内での特定空家等の累計登録件数 3件以内」

[参考値]

平成29～令和3年度 7件

令和4～令和7年度 6件

[指標設定の理由]

管理不全空家等の枠組みの設立に伴い、特定空家等になる以前の段階から指導や勧告により空家等の所有者に対して強力にアプローチするとともに、宅建事業者紹介制度による問題の早期改善を図ることで、空き家の状態が悪化する前に解決することを目指す。

(5) 特定空家等に対する措置

[成果指標] (変更)

「特定空家等に認定1年後の空家等問題解決率 100%」

→「特定空家等の計画期間内における解決率 50%」

[参考値] 所有者による特定空家等解決数

平成29年～令和3年 3件/7件 (42.9%)

令和4年～令和8年 0件/6件 (0%)

[指標設定の理由]

上記の実績を勘案し、目標値を変更する。

7 その他改定予定

(1) 計画期間

令和4年度から令和8年度 → 令和9年度から令和13年度

(2) 数値及び表の更新

ア 住民基本台帳データ（市内人口、世帯数等）

令和3年3月末 → 令和8年3月末

イ 国勢調査（全国人口、世帯数等）

令和2年調査結果 → 令和7年調査結果

ウ 住宅・土地統計調査（市内・全国住宅数、空き家数等）

平成30年調査結果 → 令和5年調査結果

エ 固定資産税台帳（住宅の構造、建築時期等）

令和3年 → 令和8年

(3) 空家等実態調査のデータの更新

第1回調査（平成29年～31年） → 第2回調査（令和4～6年）

(4) 管理不全な空家の発生の予防に関する施策の追記〔新規追加〕

「福知山市宅建事業者紹介制度」に係る追記

(5) 資料の更新

ア 空家等対策協議会規則

市長の代理出席に係る改正（令和7年）を追記

8 改定の流れ

(1) 空家等対策協議会での協議

令和8年8月17日（月）

↓

(2) 協議会における委員の意見を反映し素案作成、委員へ配布

令和8年9月

↓

(3) 協議会委員からの意見聴取

令和8年10月

↓

(4) 協議会委員の意見を反映し案を作成

令和9年11月上旬

↓

(5) 議会への中間報告

令和8年12月

↓

(6) パブリックコメント募集

令和9年1月中旬～2月中旬

↓

- (7) 議員やパブリックコメントによる意見を受けて
空家等対策協議会にて計画案を承認
令和9年2月下旬

↓

- (8) 計画改定
令和9年4月