

第2期福山市空家等対策計画



2021年（令和3年）3月

福山市

目 次

第1章 はじめに

1 背景と目的	.....P. 1
2 改定の考え方について	.....P. 1
3 計画の位置付け	.....P. 1
4 基本理念	.....P. 2
5 計画期間	.....P. 2
6 空家等対策に関する基本的な方針	.....P. 2

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状	.....P. 4
2 空家等の要因・背景	.....P. 9
3 空家等問題の構造的背景	.....P. 11
4 実態調査等について	.....P. 12
5 相談受付状況	.....P. 12
6 空家等への立入調査	.....P. 14
7 空家等が引き起こす問題	.....P. 17
8 空家等対策を進めていく上での課題等	.....P. 18

第3章 計画推進体制

1 市の関連施策と庁内連携体制	.....P. 20
2 相談対応体制	.....P. 21
3 その他の連携体制	.....P. 22
4 その他 空家等に関する各種相談窓口、依頼先	.....P. 23

第4章 空家等に関する対策

1 目標	.....P. 25
2 空家等対策	.....P. 25
3 市の施策及び中古住宅の流通促進	.....P. 32
4 地域における活用事例等	.....P. 35
5 特定空家等に対する措置等	.....P. 36
6 特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断要素等	.....P. 37
7 特定空家等に対する措置等の流れ（概要）	.....P. 38
8 略式代執行について（事例）	.....P. 39
9 成果指標	.....P. 40
10 その他空家等に関する対策の実施について関連する事項	.....P. 40

《 資料編 》

実態調査について	.....P. 43
アンケート調査について	.....P. 47
特定空家等の判定票	.....P. 55
空家等対策の推進に関する特別措置法	.....P. 57
福山市空家等対策条例	.....P. 63
福山市空家等対策の推進に関する要領	.....P. 66
福山市空家等対策協議会委員	.....P. 69
用語解説	.....P. 70

第1章 はじめに

1 背景と目的

人口減少・少子高齢社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する昨今、「空家等問題」は、本市のみならず全国的に問題（周辺地域の安全性の低下・公衆衛生の悪化・景観の阻害等）が顕在化してきています。2015年（平成27年）5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が全面施行されたことに伴い、「福山市空家等対策条例」（以下、「条例」という。）を2015年（平成27年）12月22日に制定し、空家等対策計画の策定に向けた検討・協議を行うため「福山市空家等対策協議会」を設置しました。

総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進するとともに広く市民への周知を図るため、2016年（平成28年）12月に「福山市空家等対策計画」（以下、「当初計画」という。）を策定し、取り組んできました。

今後も、既存住宅等の老朽化や少子高齢化の進行、核家族化やライフスタイルの変化等に伴い、空き家が増加するものと予想される中、総合的な空家等対策をより一層推進するため、「第2期福山市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

2 改定の考え方について

当初計画で推進してきた内容を継承し、当初計画の継続性を維持しつつ、時点修正やこれまでの取組実績から、必要な追記や見直しをすることにより、更に空家等対策を推進することに繋がります。

3 計画の位置付け

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、福山市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。

また、「福山市総合計画」や住宅部門の計画である「福山市住生活基本計画」、その他関連する本市計画と連携を図り計画を推進していきます。

4 基本理念

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、社会問題となっていることを認識し、空家等の所有者等と市、市民、市民活動を行う団体、事業者等が、この問題に関心をもって、相互に連携を図り、空家等の発生を予防・抑制するとともに、地域資源として有効活用の促進、適正な管理が行われるよう取り組むものとします。

5 計画期間

本計画の計画期間は、2021年度（令和3年度）から2026年度（令和8年度）5月までとします。

6 空家等対策に関する基本的な方針

（1）計画の対象

空家等の分布は、地域や区域で戸数の大小はあるが、空家等が市域全体に幅広く分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、対象地区は、福山市全域とします。当面は、重点的に対策を行う地区は定めませんが、地域ごとに空家等の発生度合いは異なるため、必要が生じた場合はこれを定めることとします。

また、本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項で規定される「空家等」とします。ただし、本計画では、将来、空家等となることを予防する観点からの対策も含まれることから「空家等」となる見込みのある住宅等も対象とします。

なお、「空家等」の対象は、用途の限定をしないすべての建築物としていますが、住宅が最も多くの割合を占めていることから、本計画では住宅を中心に整理・記載しています。

（2）計画の方向性

空家等が増加することにより社会問題が生じ、さらには地域力の低下や市全体の活力の低下を招きます。本市における空家等の状況や全国的な取り組みを踏まえ、だれもが安心して安全に、快適で活気ある「住みたい・住み続けたいまち」となるよう総合的な空家等対策を推進するため、つぎの3点を基本的な考え方として、各種対策を検討し、取り組んでいくこととします。

① 私有財産の所有者等責任を前提

法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺の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。」と規定されているように、**空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。**民法上

においても、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を負うことになっており、所有者等に管理する義務があります。

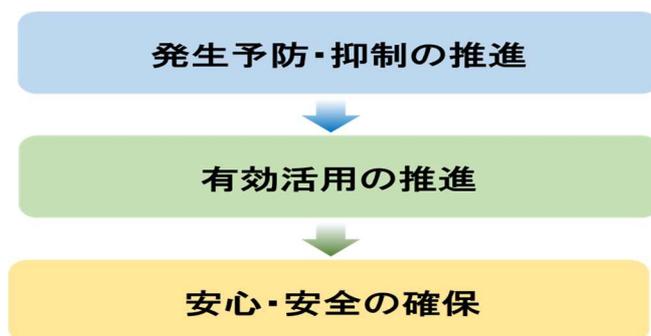
そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや、具体的な管理方法、さらに特定空家等を放置すると固定資産税などの住宅用地特例から適用除外になる可能性があることなどについて、さまざまな機会を捉えて広く情報提供を行います。また、必要に応じて登記簿や住民票及び戸籍謄本のほか固定資産税情報などの利用により所有者等を特定し、適切な管理を促します。

自ら管理することが難しい所有者等に対しては、専門業者に関する情報提供をするなど、適切な管理に向けた支援を行います。

一方、空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等がもたらす周辺地域への諸問題について、その関心を市民に対して広く呼び起こすことにより、地域全体がその対処方策を検討・共有するよう働きかけます。

② 空家等対策の総合的かつ計画的な推進

管理不全な空家等に対する規制や支援だけでなく、空家等の発生を未然に防止することや、協働のまちづくりの観点から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を推進します。



③ 所有者等・地域（市民）・事業者等・行政が相互に連携した取組

空家等の問題は、所有者等の問題だけではなく、地域課題となっている現状があります。この課題解決には地域だけでなく、すべての関係者がこの課題に関心を持つことで、いろいろな情報が集められ、「できること」、「すべきこと」などの発見や認識につながり、相互に連携を図る中でネットワークの広がり、地域コミュニティ、ボランティアへの関心の高まりが期待されます。こうしたことを原動力に、空家等の発生を予防・抑制するとともに、有効活用の促進、適正な管理が行われるよう取り組んでいきます。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

住宅数及び空き家数は、図1の種類分けに基づき表1のとおりとなっており、全国の住宅数は、平成30年住宅・土地統計調査によると、約6,241万戸と5年前の平成25年と比べ約178万戸(2.9%)増加し、空き家数も約849万戸と、約29万戸(3.5%)増加しています。なお、全国平均の空き家率は13.6%と過去最高になり、その他の住宅の空き家率も5.6%にのぼっています。本市においては、住宅数が約21万7千戸、空き家数が約3万戸にのぼり、空き家率は13.9%、その他の住宅の空き家率は6.2%となっておりますが、図2、3のとおり、いずれも県内平均を下回っている状況にあります。

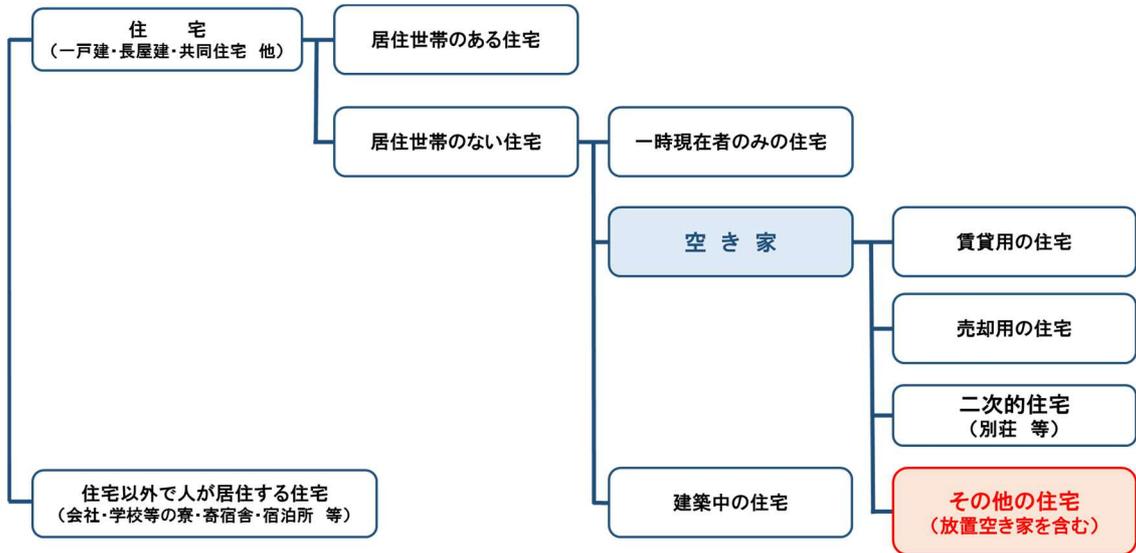
空き家率が高まる要因として、「人口減少・少子高齢化・新築住宅中心の住宅市場等」が考えられます。日本の人口は、今後も減少していくものと予測されており、本市も例外ではないと考えられます。高齢者(65歳以上)の人口比が、図4のように上昇を続けています。また、高齢者世帯のみで暮らしている住宅は、居住者の死亡や身体的機能の低下等により施設等へ入所した場合、新たな活用者が見つからなければ、空き家になる可能性が高くなっています。本市の場合、表2のとおり、持ち家の約3分の1にあたります。

住宅市場は、表3のとおり、依然として新築住宅の供給が中心となっておりますが、中古物件等の流通は平成25年住宅・土地統計調査と比較すれば増加しています。

住宅ストックは、表4のとおり、1970年代以降は年代別に大きな偏りがなく、新耐震基準以前(1981年(昭和56年)5月以前)の住宅割合は約3割となっております。

総住宅数と総世帯数を比較すると、図5のとおり、総住宅数が総世帯数を大きく上回り、空家等の発生要因のひとつとなっております。

■図1 住宅・土地統計調査による住宅の種類



※法における「空家等」の定義とは異なり、住宅・土地統計調査における住宅には共同住宅の住戸も含まれるため、ここにおける住宅・土地統計調査結果については「空き家」と表記している。

※その他の住宅：空き家の中から賃貸用や売却用の住宅、二次的住宅を除いた住宅で、放置空き家なども含まれる。

■表1 空き家数及び空き家率[全国—広島県—福山市]

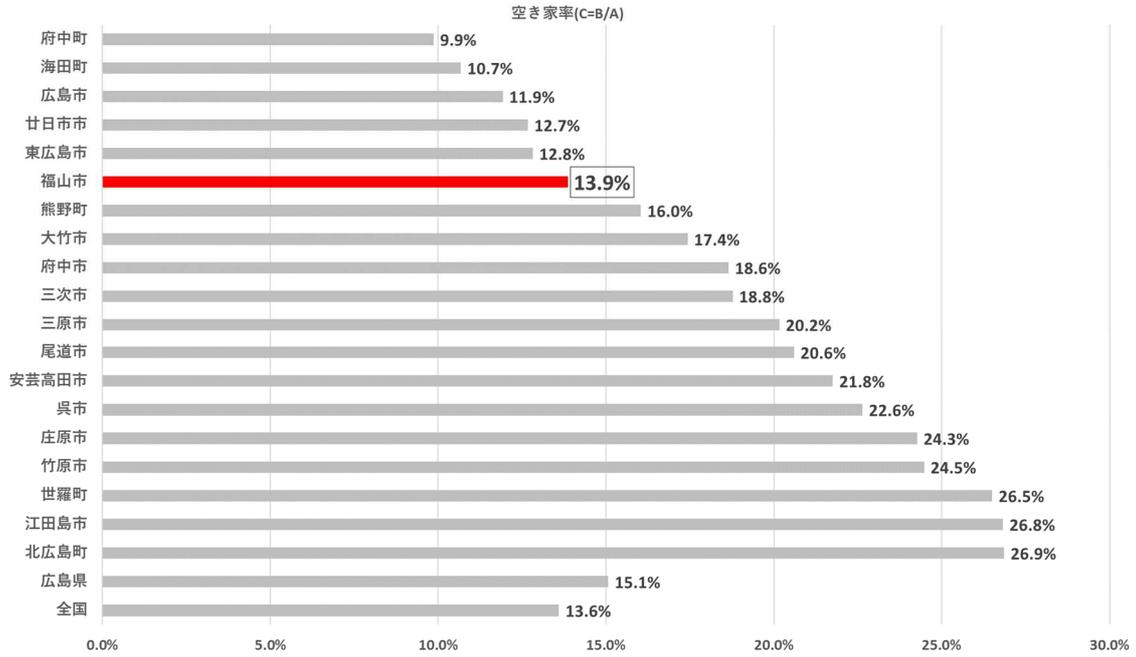
	住宅数 (A) (戸)	空き家数 (B) (戸)	空き家率 (C=B/A) (%)	その他の住宅 空き家数 (D) (戸)	その他の住宅 空き家率 (E=D/A) (%)
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
	62,407,600	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
広島県	1,392,500	221,300	15.9	101,400	7.3
	1,430,700	215,600	15.1	114,200	8.0
福山市	207,320	28,600	13.8	12,090	5.8
	217,050	30,110	13.9	13,470	6.2

上段 出典：総務省「2013年(平成25年)住宅・土地統計調査」

下段 出典：総務省「2018年(平成30年)住宅・土地統計調査」

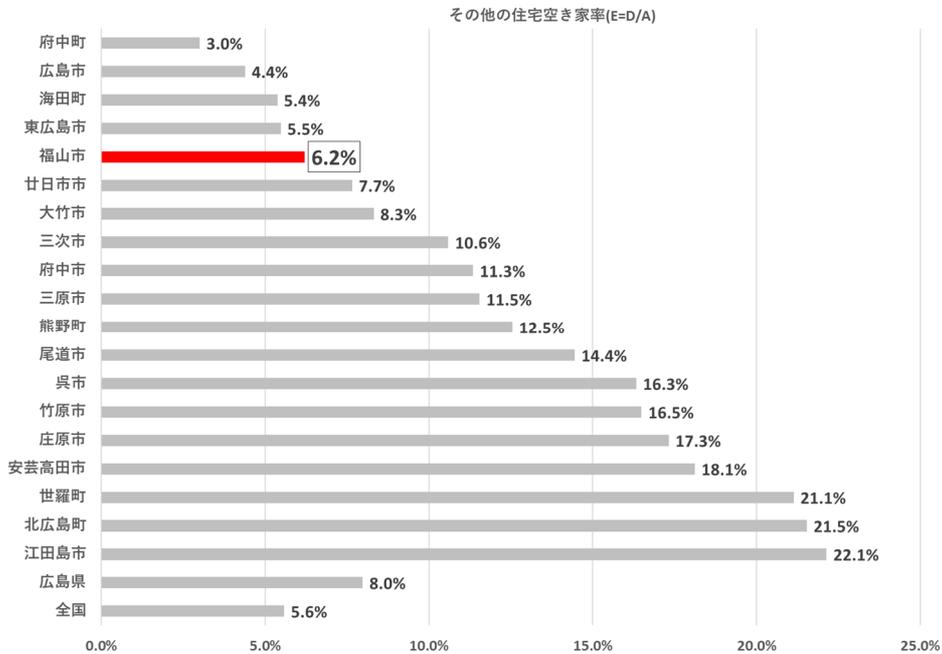
※住宅・土地統計調査は、一戸建・長屋建・共同住宅等が対象です。なお、長屋建・共同住宅は、1住戸ごとに調査しています。

■ 図2 広島県内の空き家率



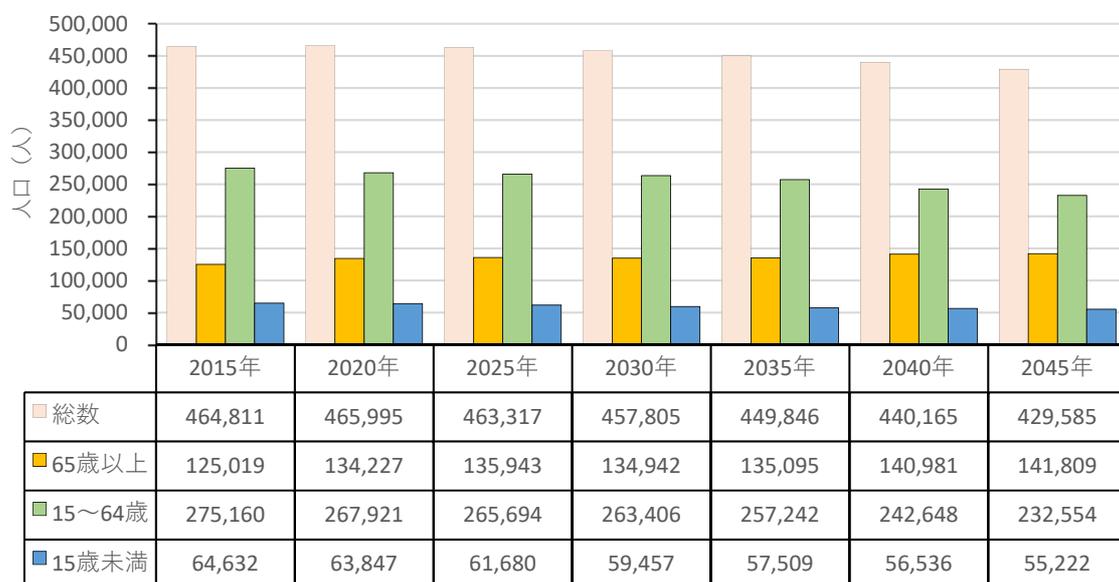
出典：総務省「2018年（平成30年）住宅・土地統計調査」

■ 図3 広島県内の空き家率[住宅全体に占めるその他の住宅の空き家率]



出典：総務省「2018年（平成30年）住宅・土地統計調査」

■図4 福山市の将来人口と年齢三区分別割合



出典：国立社会保障・人口問題研究所（2018年（平成30年）推計）

■表2 持ち家における高齢者世帯数[福山市]（戸）

	持ち家	
	総数	65歳以上のみの世帯
2013年	110,850	29,250
2018年	120,400	35,620

出典：総務省「2013年（平成25年）住宅・土地統計調査」
総務省「2018年（平成30年）住宅・土地統計調査」

■表3 住宅総数（持ち家の数）に占める流通内訳[福山市]（戸）

	総数	新築 (購入・建替含む)	中古	相続・贈与	その他
2013年	110,850	80,950	9,430	13,520	6,950
2018年	120,400	80,360	14,550	15,500	9,990

出典：総務省「2013年（平成25年）住宅・土地統計調査」
総務省「2018年（平成30年）住宅・土地統計調査」

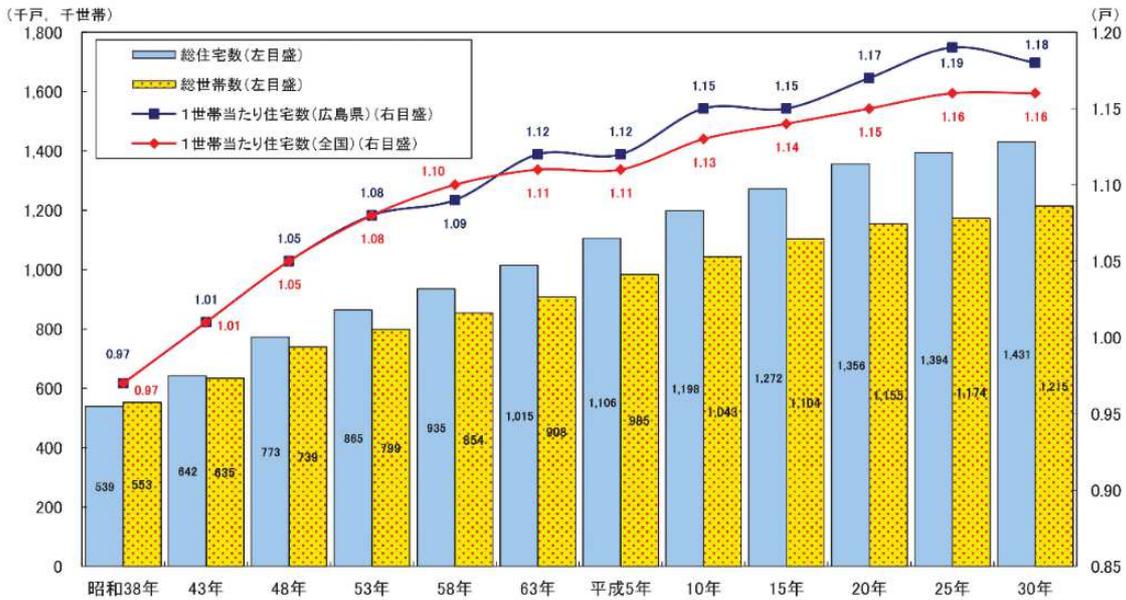
■表4 建築時期別住宅戸数の状況[福山市] (戸)

建築時期	2018年戸数
1970年以前	20,280
1971年～1980年	33,120
1981年～1990年	28,840
1991年～2000年	31,950
2001年～2010年	33,080
2011年～2015年	16,330
2016年～2018年9月	7,830
合計	185,750

※合計には、建築時期「不詳」含む。

出典：総務省「2018年（平成30年）住宅・土地統計調査」

■図5 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移[全国一広島県]



出典：広島県総務局統計課 平成30年住宅・土地統計調査結果の概要（令和2年3月）

2 空家等の要因・背景

空家等が発生する要因や背景はつぎのようなものが考えられます。

(1) 所有者等

■ 核家族化，高齢単身世帯化が進んでいる

核家族化の進行や高齢単身世帯の増加を背景に，単身高齢者の施設入所や長期入院，または親の死亡により子どもが相続で親の住まいを取得したが居住しないため，空き家となるケースが多い。

■ 相続人がわからない

相続人が死亡，行方不明などにより，権利関係が複雑で相続手続きが進まない。

■ 相続が発生している事実を知らない

さまざまな要因により，親族間が疎遠の場合，相続が発生している事実を知らない。

■ 管理者意識の希薄化

居住していない，日常的に使用していない，相続により単に継承したことなどにより，管理者としての意識が低くなっている。

■ 遠方に居住し，実態を把握していない

所有者等が遠方におり，空家等の状況把握や定期的な管理が難しい。

■ 経済的負担（費用が工面できない）

経済的な余裕がなく，修繕・除却費用を負担できない。

■ 活用や除却の意向がない・荷物がある（仏壇など）

仏壇があることや，多くの物品があり片付けることが困難なケース，また将来利用する可能性があり，とりあえず空き家のままにしておくケース，愛着・思い入れがあり，他人に売却・賃貸することに不安・抵抗があるケースなどにより，空家等の活用や除却の意向がない。

活用しなくても経済的にデメリットが無いため，特に困っていない。

■ 情報・知識不足

管理や活用，処分や相続にあたり，どうしたらよいかわからない，誰に相談すればよいかわからないため対応が進まない。

■ 他人に貸すことに抵抗がある

いったん貸すと住み続けられるとの不安がある。

(2) 地域

■ 近隣との付き合いがない，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，現所有者がわからない。

■ 地域コミュニティにおけるつながりの希薄化や，地域全体が高齢化している地域があり，地域活動が困難になってきている。

- 情報不足（相談先がわからない）
空家等の問題に対し、民事的な解決手法がわからない、地域としての対応方法がわからないなど、情報・知識が不足しており、解決が進まない。

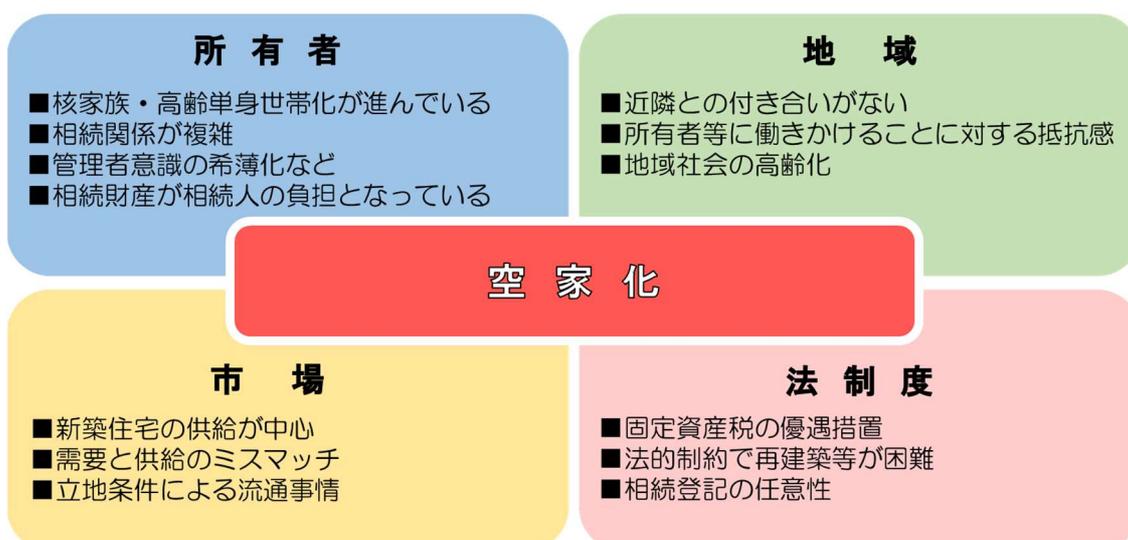
（3）市場

- 新築住宅の供給が中心
住宅ニーズが新築中心であり、中古住宅に不安感がある。
- 需要と供給のミスマッチ
子育てニーズや、高齢者世帯ニーズに合致する中古住宅の供給が不足している。中古住宅市場が未成熟である。
- 中心市街地であればある程度の流通が見込めるが、中心市街地以外となると流通の見込みが少なくなる傾向がある。

（4）法制度

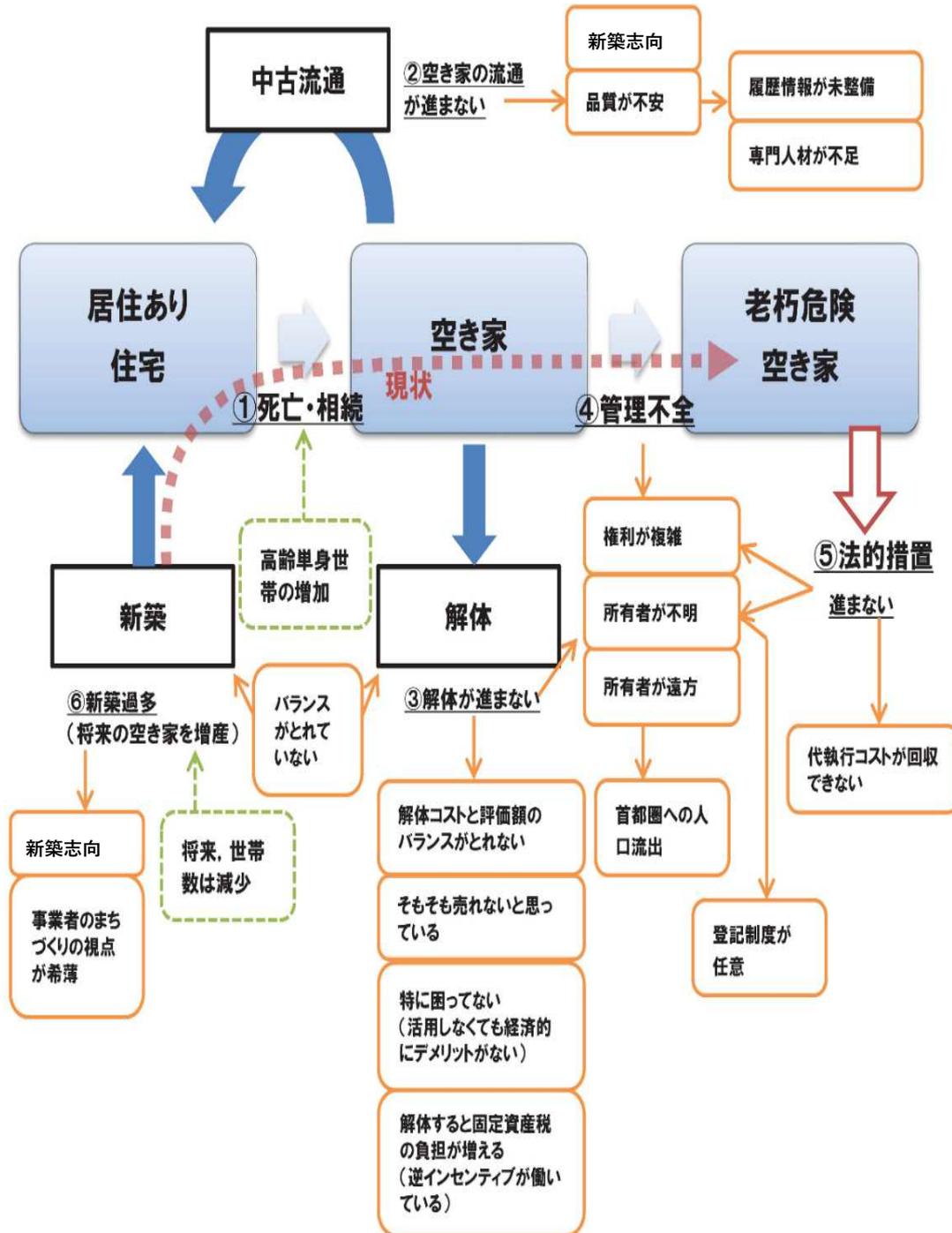
- 空家等を除却し、空き地にすると固定資産税の住宅用地特例が除外され固定資産税が上がるため、除却に抵抗感がある。
- 法的制約で再建築等が困難
古くからの市街地などで、未接道の敷地や狭小な敷地のため、法的制約から再建築等が難しい。
- 相続が生じても相続登記が行われず、相続調査に時間を要したり、不明な者があり、権利者の確定が難しい状況がある。

■図6 空家等の要因・背景のイメージ



3 空家等問題の構造的背景

空家等が発生する要因や背景は、次の図のように複雑に絡み合っています。



出典：広島県空き家対策対応指針（令和2年2月）

4 実態調査等について

(1) 市内全域調査結果

本市では、2015年度（平成27年度）に空家等の実態を把握するために、市内全域において公道からの外観目視による実態調査及び空き家の所有者に対してアンケート調査を実施しました。その結果については資料編P43～P54に掲載しています。

(2) 市内全域実態調査の実施について

本市では、2015年度（平成27年度）に空家等の実態把握のため市内全域調査を行い、当初計画を策定しました。この結果を基にフォローアップ調査や、立入調査、日々の相談対応を行っていることから、適正に管理されていない空き家の実態を把握していません。今後もこうした取り組みを継続していくことから、本計画策定に当たって、新たな市内全域実態調査は実施しません。

5 相談受付状況

2014年（平成26年）11月27日に法が公布され市民が関心を持ち、表5のとおり、2015年度（平成27年度）・2016年度（平成28年度）は100件を超える相談件数がありましたが、2017年度（平成29年度）以降においては70～80件で推移しています。その相談内容は、老朽空家に関するものが半数を占めていますが、草木の繁茂・立ち木に関する相談も比較的多く寄せられています。

■表5 これまでに受けた空き家に関する相談内容及び相談件数

種別	老朽家屋	草木の繁茂 ・立ち木	その他	合計
2015年度	87件	33件	38件	158件
2016年度	56件	20件	26件	102件
2017年度	33件	35件	12件	80件
2018年度	44件	16件	8件	68件
2019年度	50件	14件	8件	72件
合 計				480件

2020年（令和2年）3月末現在

参考：法施行前の10年間（2005年度～2014年度）の老朽家屋の相談件数は、116件

相談受付場所を区域区分別で比較すると図7のとおり、市街化区域内での相談件数が6割以上占めています。これは住宅が隣接して建てられていることが多い市街地では、空家等の周辺で生活をしている者が多く、近隣へ与える影響が大きいと考えられます。

市街化区域外での相談件数は、4割に満たない状況ではありますが、住宅戸数を基に割合を比較すると市街化区域よりも大きい割合となります。これは、所有者による利活用が難しく、放置された空き家が多く存在しているためではないかと考えられます。しかし、建物が隣地と離れて建てられていることが多く、建物の近隣へ与える影響は、限定的な場合もあります。

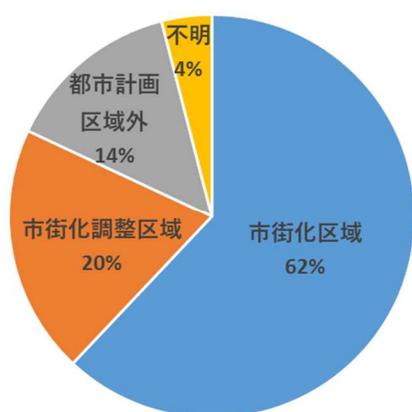
また、地域別で比較しても図8のとおり、相談が市内全域で分布しており、このことから、第1章6(1)で述べたとおり、当面は重点的に対策を行う地区は定めず、福山市全域を本計画の区域としています。

■表6 区域区分別住宅戸数

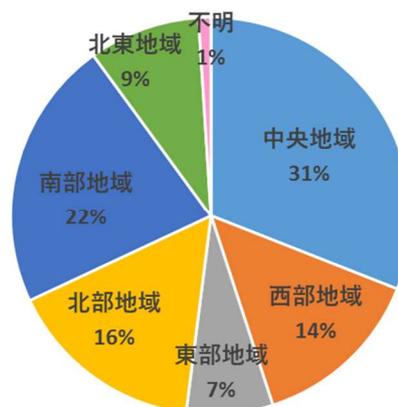
	住戸数(戸)	割合(%)
都市計画区域外	4,320	2.33
市街化調整区域	15,030	9.87
市街化区域	101,050	87.80
市内全域	120,400	100.00

出典：総務省「2018年(平成30年)住宅・土地統計調査」

■図7 区域区分別相談割合



■図8 地域別相談割合



※2015年(平成27年)～2019年(令和元年)に相談受付した累計480件の内訳
参照：地域別の地域については「資料編」P45～P46

6 空家等への立入調査

(1) 空家等の立入調査の実施

2015年度（平成27年度）の実態調査にて判明した市内全域の空き家と思われる建物について、判定がD（倒壊の危険性があり緊急度が高い）・E（倒壊の危険性があり緊急度が極めて高い）の建物のうち道路等への影響度を考慮し、調査対象を抽出したのから、外観目視調査との差異の検証、そして、調査結果を今後の対策に反映するために、2016年度（平成28年度）～2017年度（平成29年度）に専門家へ調査を委託し、立入調査を集中的に実施しました。

(2) 空家等の立入調査への対応

これらの結果から、老朽度や不特定多数への影響度を考慮して、経過観察を継続する中で、順次職員による立入調査を実施していく必要があることを確認し、2018年度（平成30年度）以降は老朽度や不特定多数の者への影響などを考慮し、職員によって立入調査を実施しています。

■表7 立入調査総件数（2016年度（平成28年度）～2019年度（令和元年度））

点数	件数	割合
150点未満	43件	33.6%
150点以上200点未満	31件	24.2%
200点以上300点未満	30件	23.4%
300点以上	24件	18.8%
合計	128件	100.0%

(3) 空家等の立入調査の実施結果から判明してきたこと

2016年度（平成28年度）～2019年度（令和元年度）に立入調査を実施した128件の空家等について、立入調査後においても経過観察、指導・助言を行っています。

立入調査実施後、2020年（令和2年）3月末までに解体が確認された空家等は、図9のように、1年以内では5割以上、2年以内では約8割に達しています。

これらは、立入調査実施の通知が送付されたことが起因となったものや相談受付時から直ちに対応し、現況写真を添付した指導・助言を行うなどの対応を繰り返したことから、所有者または管理者による自主的な解体が促されたものと考えています。

その反面、措置をされず放置された管理不全な空家等も残存しており、措置がされない要因については、さまざまなことが重なっていると考えられます。

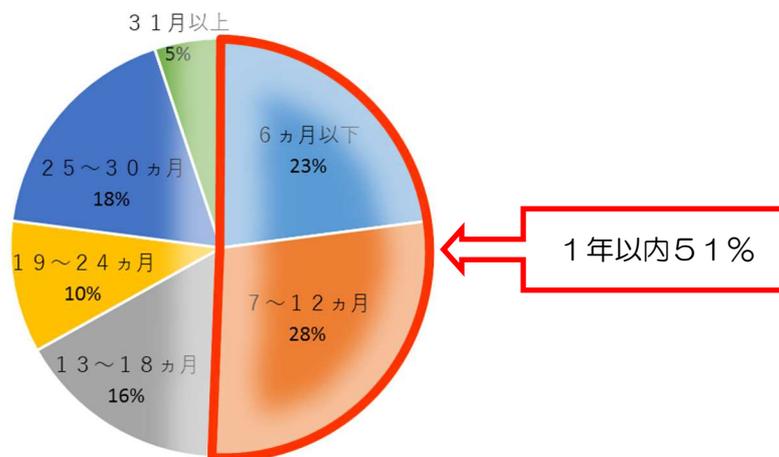
主な要因について、立入調査を実施した空家等のうちから抽出したところ、図10のような結果となっています。

これは、土地と建物の所有者が異なっている場合や、相続が2世代以上にわたり発生していることにより所有者（相続人）が多数となり、各所有者（相続人）の管理意識が希薄化し、関心が薄くなることにより、放置されていることも考えられます。

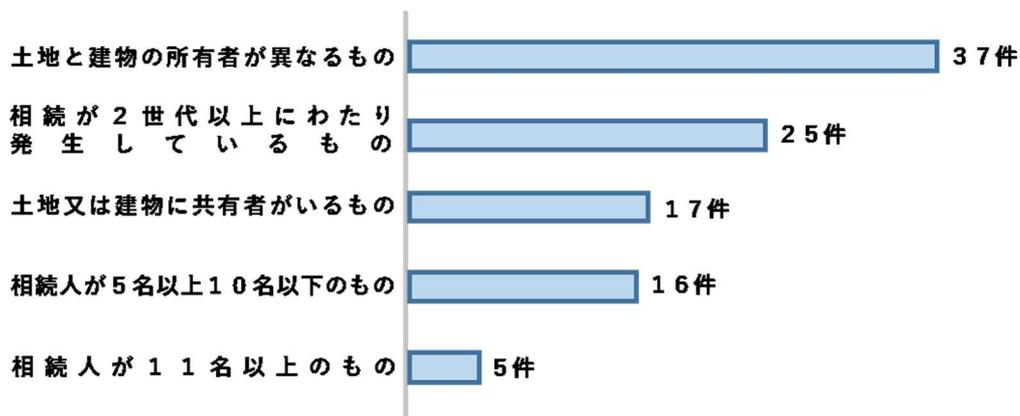
所有者（相続人）が複数人存在する場合、これらの者同士が密に連絡を取り合い、措置を行う必要がありますが、所有者（相続人）同士が疎遠で連絡先を知らないケースや、所有者（相続人）調査に要する手間や費用から、所有者（相続人）同士による調査や連携に消極的なケースも存在します。

これまで、所有者（相続人）同士が連絡を取り合うように働きかけることにより、管理意識を持って連携のとれる環境づくりに取り組んできました。今後もより迅速な措置に向けて取り組みます。

■図9 立入調査の実施から解体確認までに要した月数



■図10 立入調査実施空家等に存する措置困難の主な要因

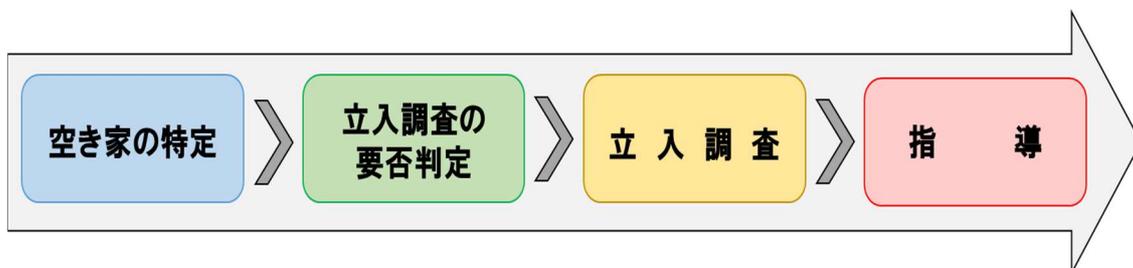


※案件により複数の要因に該当するものもあります。

(4) 立入調査後の空家等への対応方針

立入調査を実施した空家等の128件については、約3割が所有者等による自主的な解体により是正されました。また、128件のうちから特定空家等に認定した68件については、約4割が自主的な解体により是正されました。

是正されていない空家等については、必要な助言や指導を行い、自主的な改善を促していきます。その上で、自主的な改善が見込めない場合は、悪影響の程度、補充性や公益性等を考慮して、勧告など次のステップについて検討をしていきます。



7 空家等を引き起こす問題

空家等が発生した場合の問題は、つぎのようなものが考えられます。

○防災・防犯上の不安

近隣の空家等が適正に管理をされず放置された場合、心理的に防災・防犯上の観点から不安が生じます。

○周辺環境の悪化

空き家の敷地に草木が繁茂したり、動物等のすみかになり、近隣へ被害を及ぼす問題が発生します。また、ゴミが不法投棄される場合もあります。

○景観の悪化

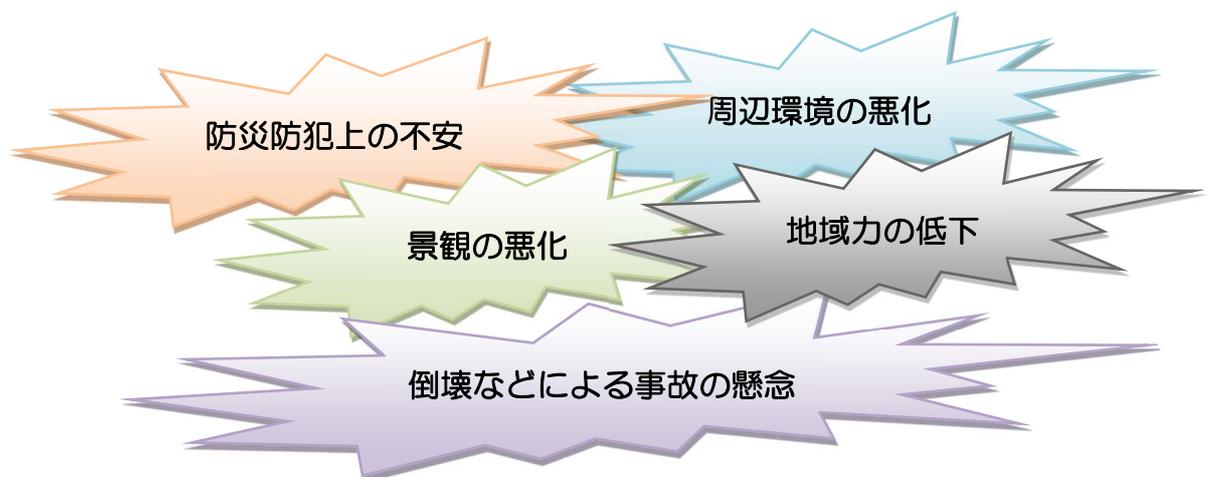
空家等が適正に管理をされず放置された結果、外観が悪化しその周辺の景観を損なう場合があります。

○倒壊などによる事故の懸念

空家等が適正に管理をされず放置された場合、自然災害などの影響を受けやすくなり、地域住民の生命、財産へ危険を及ぼすおそれがあります。

○地域力の低下

人口が減少し、空家等が増加することにより、地域コミュニティの維持が困難となり、地域力の低下につながります。



8 空家等対策を進めていく上での課題等

「空家等の現状」「空家等の要因・背景」「アンケート結果」等を踏まえ、本市における空家等対策を進めていく上での課題を示します。

※「アンケートの結果」については資料編P47～P54に掲載しています。

(1) 住まいの引継ぎに対する意識の啓発が必要

核家族化や高齢化が進行し、高齢単身世帯が増加する中、居住者の死亡または施設への入居などにより空き家となるケースや、住宅の広さと世帯規模が合わない、または耐震性やバリアフリー性などの性能が不十分であるために住み続けることや引き継いで住むことが困難となり、空き家となるケースが見られます。

また、空き家の状態が長期化する要因として、所有者の死後、複雑な権利関係や相続問題などにより相続が適切に行われなかった結果、管理者意識が希薄になる、財産処分の意思決定が困難になるといったことなどがあげられます。

このため、将来的に空き家となる可能性や空き家となることで起こりうる問題点などを認識し、自らの財産を次代へ適切に引き継ぐことに対する所有者の意識を啓発していく必要があります。

(2) 良好な住環境の保全・改善が必要

住宅が密集し、十分な道路が整備されていない古くからの地域などにおいては、狭小敷地や未接道敷地のため再建築が困難であるとの理由から、空き家となり、老朽化が進行するケースが見られます。

また、既成市街地における環境改善にあたっては、規模や形態が異なる住宅の混在、土地の細分化、複雑な権利関係など、多くの課題があります。

このため、地域や関係団体等と連携・協力しながら、良好な住環境を保全するとともに、住宅密集地域などにおける住環境の改善を促進していく必要があります。

(3) 地域と連携した空家等の管理に対する所有者等への働きかけが必要

所有者等による空家等の管理が滞る要因として、管理者意識の低さや、遠方に居住している、相続先がわからないといったことがあげられます。

また、空家等やその所有者等の状況については、地域がよく把握できている場合もありますが、近年、高齢化や地域コミュニティにおけるつながりの希薄化を背景に、周辺への関心の低下や、空家等の所有者等への働きかけの難しさなどから、地域のみで空家等の対応を行っていくことが困難になっている状況にあることが指摘されています。

このため、所有者等による空家等の自主的管理に向け、地域と行政が連携しながら、所有者等へ働きかけを行う必要があります。

(4) 空家等の活用と中古住宅流通の環境整備が必要

空家等を地域資源として捉え、地域の活力の維持・向上を図るためには、空き家や除却後の跡地の活用を進めることが必要ですが、所有者等の空き家に対する愛着や思い入れ、他人が利用することへの不安・抵抗といった心理的要因などにより、活用や除却が進まないケースが見られます。

また、現在の中古住宅市場は、売主の立場としては、中古住宅の利用価値が評価されにくく、低い資産価値となり売却困難な状況があります。買主の立場としては、既存住宅の品質に対する不安が大きく、低廉な住宅を求める傾向があります。双方のニーズに合致する物件が少なく需給のミスマッチとなることから中古住宅の流通が進みづらい状況となっています。

このため、関係団体との連携により、中古住宅物件の掘り起こしや跡地の流通に向け、空家等の所有者への働きかけをはじめ、中古住宅利用希望者が必要な情報を取得でき、中古住宅を安心して選択できるような環境整備が求められます。

第3章 計画推進体制

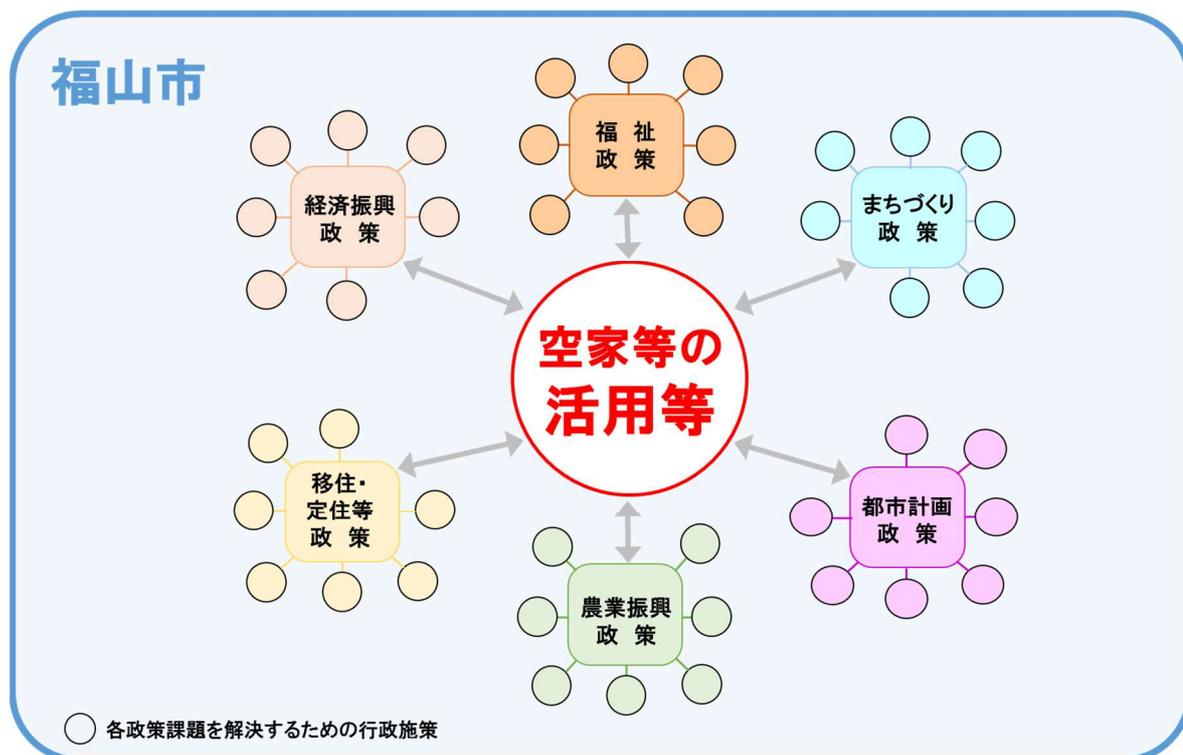
1 市の関連施策と庁内連携体制

前述のとおり，空家等が引き起こす問題は，住宅政策のみにとどまるものではなく，市民の安心安全で快適な生活環境や地域の活力に関わる問題です。このため，空家等対策のうち活用については，関係部局と情報を共有し，全庁的な連携体制を強化しながら進めていく必要があります。

また，移住・定住，まちづくり，農業振興等の関連する行政施策の中で，空家等を活用することについて，庁内で連携して取り組む必要があります。

このことから，空家等対策，空家等の活用という共通の視点から各関連施策を検討し，住民ニーズに沿った政策展開を行うための庁内連携体制を構築していきます。

■図1-1 関連施策と庁内連携体制イメージ図



2 相談対応体制

空家等対策の課題が多岐にわたるため、関係部署が連携して対策を推進することが必要です。関係課長会議を設置し、関係部署が連携して取組を進め、適切な対応に繋がるよう引き続き連携強化に努めていきます。また、市民が相談しやすい体制づくりについても併せて検討していきます。

総合調整窓口：住宅課

相談事例		相談先
老朽建築物	倒壊危険・飛散	建築指導課
	景観	都市計画課
通行障害等	市道・里道	土木管理課
	農道	農林整備課
	市道・農道・里道	松永建設産業課
		北部建設産業課
		神辺建設産業課
沼隈建設産業課		
ごみ	臭気	廃棄物対策課
犬・猫	すみつき・臭気	動物愛護センター
火災予防	火事	消防局予防課
防犯	住みつき・犯罪誘発	市民生活課
法律相談等	市民相談	市民生活課
		松永市民サービス課
		北部市民サービス課
		東部市民サービス課
		神辺市民サービス課
		鞆支所
		内海支所
		沼隈支所
		芦田支所
		加茂支所
新市支所		
上下水道	漏水等	上下水道局 お客さまサービス課

3 その他の連携体制

(1) 流通・活用の促進体制

使われないまま放置された空き家は、周辺への悪影響を発生させるといったマイナス面が大きくなりますが、一方で活用可能な空家等は貴重な住宅資源であり、空家等の活用を一層進めるため、関係部署が連携して取り組むとともにさまざまな団体等との幅広い連携による体制の構築に取り組みます。

(2) 専門家団体との連携

空家等の所有者等への啓発、中古住宅としての流通促進、地域での活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家等対策を推進することを目的として、専門家団体との連携強化を図る中で、空家等の抱える複合的な課題の解決に取り組みます。

また、単身である高齢者や障がい者等が抱える複合的な課題に対する相談受付体制を整えるために、福祉団体等との連携を強化します。

(3) 協議会及び関係機関

本市では、条例第6条の規定に基づき、法においては任意とされている協議会の設置を行っています。協議会は、空家等対策が財産権に関わるだけでなく、まちづくりの側面もあることから、空家等対策計画を作成するにあたり、地域のニーズをより丁寧に汲み取り、また、空家等対策の専門性や公平性を高めるための役割を果たす附属機関です。

■福山市空家等対策協議会構成団体

福山市立大学
福山市議会
公益社団法人広島県宅地建物取引業協会
広島県建築士会福山支部
広島弁護士会福山地区会
福山市自治会連合会
社会福祉法人福山市社会福祉協議会
福山市

広島県、市町及び関係団体との密接な連携のもと、地域住民の生命、身体また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の促進を図るため、各関係機関等と連携していきます。

■関係機関

広島県空き家対策推進協議会（広島県 住宅課）
広島県交流・定住促進協議会（広島県 地域力創造課）
連携中枢都市圏域（三原市・尾道市・府中市・世羅町・神石高原町・笠岡市・井原市）
道路管理者（国・県）
警察
消防

4 その他 空家等に関する各種相談窓口、依頼先

空家等の問題をはじめとしたさまざまな相談窓口として、「法律相談」「特設相談」の相談窓口を開設しています。また、各専門家団体においても各種相談窓口を開設されておられます。

開設日、無料で受けられる相談の範囲等詳しい内容については、各問合せ先、依頼先にてご確認ください。

市の法律相談窓口

法律相談 財産の相続・管理、契約、紛争の解決など法律問題に関すること

広島弁護士会福山地区会

問合せ先：消費生活センター	TEL084-928-1188
松永市民サービス課	TEL084-930-0400
北部市民サービス課	TEL084-976-8800
東部市民サービス課	TEL084-940-2571
神辺市民サービス課	TEL084-962-5000

市の特設相談窓口

行政事務相談 相続人の調査確認、資産の有効活用や手続に関すること

広島県行政書士会福山支部

問合せ先：市民生活課 TEL084-928-1050

建築相談 利活用の調査や建築に関すること

広島県建築士会福山支部

問合せ先：市民生活課 TEL084-928-1050

その他各種団体の相談窓口

不動産の管理や売買、賃貸、仲介に関すること

広島県宅地建物取引業協会福山支部

問合せ先：宅建協会福山支部 TEL084-931-3977

不動産の権利に関する登記、成年後見人等に関すること

広島司法書士会

問合せ先：福山総合相談センター TEL084-926-4654

土地の測量等の手続きに関すること、建物の滅失等手続きに関すること

広島県土地家屋調査士会福山支部

問合せ先：TEL084-921-0562

空き家の管理全般（草木の剪定、清掃、家の通気、換気等）に関すること

福山市シルバー人材センター

問合せ先：本部 TEL084-953-5222 北部事務所 TEL084-963-9555

各種依頼先等

空家等に関して寄せられる主な個々の相談については、民間企業によって対応が可能と考えられます。

依頼内容	主な依頼先
空き家の解体工事に関すること	タウンページの業種検索、「建設業（建物解体工事）」の項で検索できます。
害虫（獣）駆除に関すること	タウンページの業種検索、「ハチ駆除」「消毒業」の項で検索できます。
庭木の管理、草木の伐採等に関すること	タウンページの業種検索、「造園業」の項で検索できます。
家財整理、処分、清掃等に関すること	タウンページの業種検索、「廃棄物処理」「ハウスクリーニング」の項で検索できます。
解体費、改修費等の資金の融資等に関すること	各種金融機関にお問合せください。

※依頼に対する請負の可否や金額等については、各企業等にご確認ください。

第4章 空家等に関する対策

1 目標

■目標1 良好な環境で快適に暮らせるまち

管理不全な空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、意識啓発のための広報や情報提供を行い、管理不全な空家等の発生を、予防・抑制することで地域の良好な住環境を維持し、だれもが快適に暮らせるまちをめざします。

■目標2 安心・安全が守られるまち

管理不全な空家等は、倒壊等の危険など地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適正な管理を促進するための情報提供や助言、関係団体等との連携による支援などを行うことにより、地域住民が安心して安全で暮らせるまちをめざします。

■目標3 利活用により活気のあるまち

活気のあるまちをつかっていくために、既存住宅の利活用を推進していきます。また、移住してくる方々の価値観は多様化しており、求めるものもさまざまです。それらのニーズを把握し、相談会の開催や窓口の充実及び就労支援など、関連するさまざまな行政施策と連携することにより、利活用を促し、活気あるまちをめざします。

2 空家等対策

空家等の管理については、「空家等の所有者等は、周辺の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。(法第3条)」と規定されているように、所有者または管理者が自らの責任により適切に管理することが前提となります。

このため、所有者等による空家等の適切な管理責任を明確化するとともに、具体的な管理方法などについて広く情報提供を行うなどの支援を行います。

適切に管理されている空家等については、市が専門家の協力を得て空家等の有効活用を支援し、市場流通やリフォーム、転用などを促進します。

周辺に悪影響を及ぼす空家等の増加を抑制する観点から、適切な管理の促進を図り、課題の改善や維持保全、除却、建て替えなどの管理・更新を促すことで、特定空家等への移行の予防に努めます。また、周辺への悪影響が大きい特定空家等については、所有者等の第一義的な責任を前提にしながら、基準に基づいて市が所有者等に対して指導などの必要な措置を行い、所有者等自らによる課題改善や除却、建て替えなどの改善を促します。また、改善がなされず、周辺に対する悪影響の度合い及び危険度等の切迫性が極めて高い

場合は、必要に応じて法に基づく適切な措置を講じるなど、空家等に関して総合的な対策を進めます。

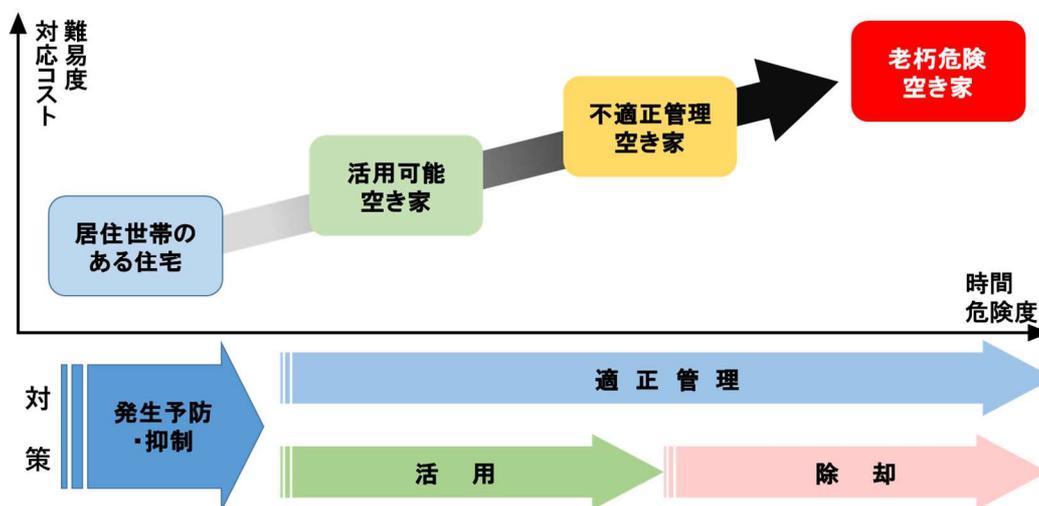
(1) 対策イメージ

空家等が発生し放置される要因やそこから生じる課題は、ひとつに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

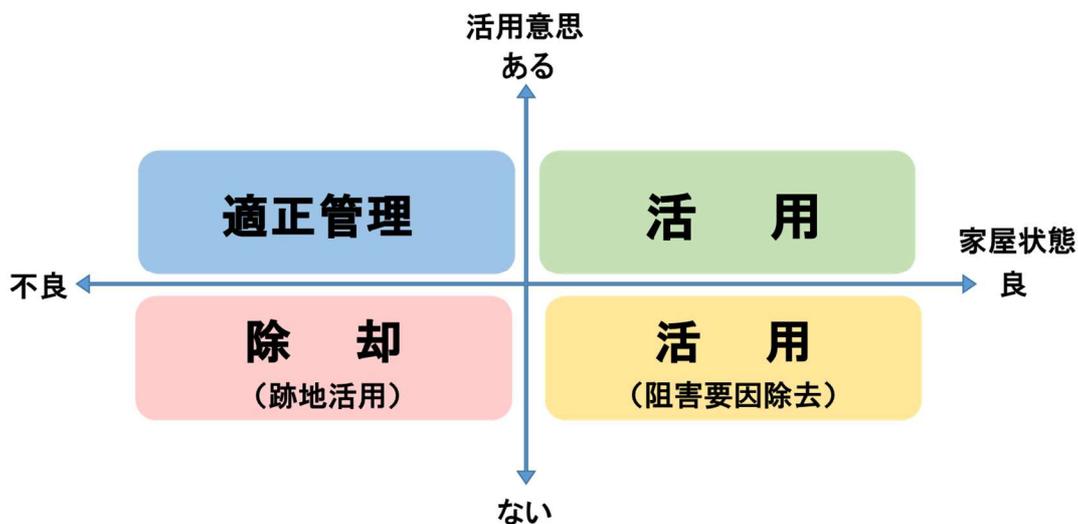
そのため、空家等対策を実施していくためには、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示し、各種対策を検討・実施していきます。

空家等は、今後増加が予想されることから発生予防・抑制に注力し、対策を進めます。

■図12 対策のイメージ



■図13 早期対応の重要性と空家等の区分に応じた対策



(2) 発生予防・抑制

空家等は、放置され老朽化が進むほど、適正管理等が難しくなり、除却を余儀なくされコストが増大します。また、年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空家等対策において、問題が深刻化する前の早期対応、何よりも空家等を発生させない「発生予防・抑制」が重要です。

このため、地域や関係団体と連携し、さまざまな機会や手段を通じて、意識啓発を図るとともに、空き家の予防や管理、売買・賃貸などの活用、相続などに関する情報や相談窓口の周知に取り組みます。

また、住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくために、長期優良住宅制度をはじめとした各種制度の周知や啓発を図るとともに、耐震性の確保や居住性の向上、長寿命化に向けたリフォームに関する支援や情報提供、相談体制の整備に取り組みます。

行政

- ・・・空家等の発生予防・抑制・再利用・活用に向けた情報提供や意識啓発に努めます。
- ・・・空家等の調査及び早期情報収集体制の構築、データベースの整備をします。
- ・・・庁内連携を強化すると共に、相談体制の充実を図ります。
- ・・・市の関連施策と連携した有効活用の促進を図ります。
- ・・・木造住宅の耐震化、長期優良住宅の普及・促進を図ります。

所有者等

- ・・・所有者等の管理責任を認識することで、空家等の発生予防・抑制に努めます。

地域

- ・・・良好な地域コミュニティにより、地域での協力体制に努めます。

事業者等

- ・・・市場流通のマッチングに協働で取り組むよう努めます。
- ・・・空家等の発生予防・抑制・再利用・活用に向けた情報提供に努めます。

不動産が「負」動産にならないよう関心を持ちましょう！



例：高齢者世帯の持ち家が、死亡や施設入所で空き家になる場合が想定されます。

- ・・・親族間で話をしておきましょう。(建物の管理方法、不動産登記の整理)
- ・・・放置すると建物の老朽化が加速し、資産価値が下がります。
- ・・・老朽化が進むと、除却(解体)しか選択肢がなくなります。

(3) 適正管理の促進

管理不全な空家等は、その建物自体の老朽化を加速させるだけでなく、防災・衛生・景観などのさまざまな面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。

空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進のため、地域全体で空家等の適正管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題に関心を持っていただき、その対処方策を検討・共有できるように情報提供や啓発に努めます。

日常的に居住や使用していないこと、単に相続により取得したこと、相続などにより権利者が複数いることなど、所有者等の管理者意識が失われてしまうことがあります。

このため、関係団体や地域と連携し、さまざまな手段や機会を通じて、早い段階から所有者等に対して維持管理責任について周知し、管理者意識の醸成に取り組みます。

適正管理に向けて、関係団体と連携し、所有者等に対して適正管理に関するさまざまな情報の提供を行うとともに、法律などの専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

管理不全な空家等により生じる問題はさまざまであるとともに、所有者等の中には、経済的な面のほか、複雑な相続・権利関係、遠方に居住など、適正管理が困難な事情を抱えている方もいることから、丁寧かつ確かな対応が必要です。

このため、関係部署間での情報共有を図るとともに、個々の問題や周辺の状況、所有者の事情などに応じて、組織的に対応していきます。

特定空家等に認定された物件については、関係部署間で連携の上で、必要に応じて専門家からの意見聴取を図りながら、周辺への影響や危険の切迫性等を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を行います。

また、行政指導によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令や行政代執行）も念頭に対応します。しかし、行政代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、モラルハザード（行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄）などの課題もあることから、緊急性や公益性等とともに十分考慮しながら対応していきます。

行政

- ・・・空家等の発生予防・抑制・再利用・活用に向けた情報提供や意識啓発に努めます。
- ・所有者等への適正管理に関する支援制度の検討をします。
- ・既存法令等の適切な運用に努めます。
- ・民間活力誘引による管理不全状態の解消を図ります。
- ・道路等公共施設において危険が切迫しており、所有者等が実施する時間的余裕がないと判断した場合には、危険を回避するための緊急安全措置（必要最小限の措置）を実施します。
- ・特定空家等の所有者等に対して、助言や指導など必要な措置を実施し

ます。

- 所有者等** ・ ・ ・ 管理不全な空家等が周辺環境に悪影響を生じさせることになることを認識し、適切な管理に努めます。

- 地域** ・ ・ ・ 管理不全な空家等を発見したら、市への情報提供に努めます。

- 事業者等** ・ ・ ・ 管理物件の適正管理に努めます。

●管理不全な空家等にならないよう、次のような取り組みをしましょう！

- ・敷地内の除草や樹木の剪定，室内の換気，建物の安全点検を定期的に行う。
- ・自分で管理できない場合は，業者などに依頼する。
- ・不審者が侵入しないように施錠や窓の閉め忘れがないよう徹底する。
- ・外壁等の破損や倒壊の危険がある場合は，早めに修繕，解体などを行う。
- ・長期間不在になる場合や，空き家にする場合は，近所や町内会の方に連絡先を伝える。

(4) 有効活用の促進

地域の資源である空家等を積極的に有効活用することで，建物の継続利用，住みかえ促進を図り，移住者，定住者や子育て世帯にとって住みやすい活気あるまちの構築を行います。

空家等の活用が進まない要因のひとつに，所有者等に活用の意向がないことがあげられます。その理由は，技術面や経済面のほか，家屋への思い入れ，相続や権利関係などさまざまです。このため不動産関係団体や建築，法務，福祉などの関係団体と連携・協力しながら，所有者等の意識改革を図るとともに，空家等の活用に向けて，安心して積極的に行動できるよう情報の提供や各種専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

また，移住・定住，まちづくり，農業振興等の関連するさまざまな行政施策の中で，空家等を活用することについて，庁内で連携して取り組みます。

- 行政** ・ ・ ・ 市の関連施策と連携した有効活用の促進を図ります。
- ・既存ストックの利活用に関する情報提供，支援を推進することにより，流通促進を図ります。
 - ・すべての関係者が有効活用策について，協働で取り組むよう努めます。

- 所有者等** ・ ・ ・ 空家等及び管理不全な空家等にならないよう，将来を見越して適切な対応に努めます。
- ・地域等の有効活用へ協力します。

地域

- • • 地域での活用策について検討し、活用策があれば協働で取り組むよう努めます。
- 地域での利活用策についてすべての関係者が協働で検討し、取り組みます。

事業者等

- • • 市場流通のマッチングに協働で取り組むよう努めます。

(5) 除却・除却した空家等の跡地の活用の促進

老朽化した空家等の除却ができない阻害要因（心理的要因・物理的要因・経済的要因・土地利用の制約等）が、さまざまあります。

空家等を除却した跡地についても、適正管理がなされなければ問題を引き起こすおそれがあります。さらに、土地利用の更新などを契機として、未接道の敷地や狭小な敷地の解消を図り、土地の有効活用を促す必要があります。

このため、関係団体と連携し、阻害要因の解消に向けた相談体制の充実に取り組みます。

行政

- • • 自主的な除却に向けた情報提供や啓発に努めます。
- 地域での有効活用策に関する支援制度の検討をします。
- 指導、助言による自主的な除却を促していきます。勧告、命令に対応されない場合は、行政代執行を検討します。

所有者等

- • • 倒壊のおそれのある建築物等については、除却に努めます。

地域

- • • 除却後の跡地の利活用について検討し、活用策があれば協働で取り組むよう努めます。

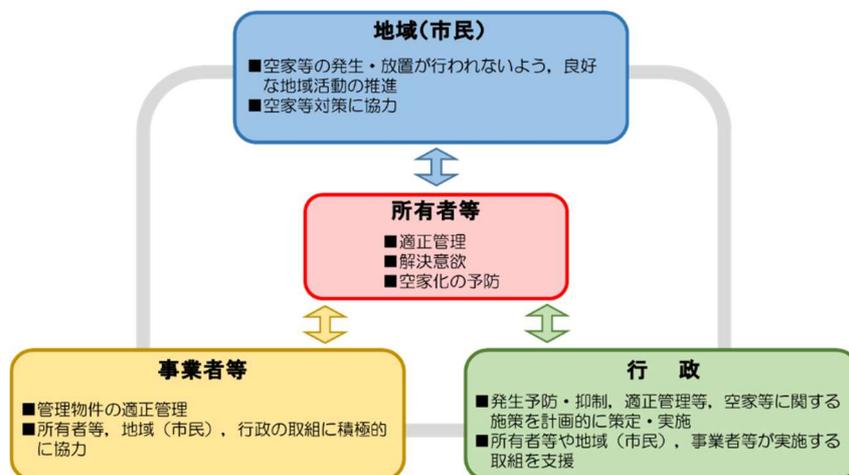
事業者等

- • • 市場流通のマッチングに協働で取り組むよう努めます。

(6) それぞれの連携した取組

所有者等，地域（市民）・事業者等・行政が，それぞれの役割を認識し連携した取り組みを実施していきます。

■図14 推進体制・取組のイメージ



(7) 市民周知・啓発の取組

空家等の発生抑制，適正管理を周知・啓発するために，固定資産税等納税通知の案内文書に空家等の所有者へ向けた情報を記載しています。

また，民間事業者との協働発行事業により「福山市空き家情報ガイド」を発行し，市施設での配布や，空家等所有者へ市から発送する文書に同封することにより周知・啓発に努めています。

また，広島県の「広島県空き家専門家派遣制度」を利用し，専門家から構成される「空き家活用推進チーム」の専門家を，地域の空き家活用に取り組む団体（自治会，商工会など）に派遣し，空き家活用策の検討等の支援や実践的アドバイスにつなげるよう取り組みます。

こうした発生抑制，適正管理，活用の情報が，空家等の所有者や地域へ伝わるように福山市空き家情報ガイドやホームページ等を活用し，広く周知啓発が図れるよう取り組みます。



参考：2020年版空き家情報ガイド

(8) 連携体制の構築

第3章計画推進体制で記した連携体制の構築を図ることを念頭に置き、庁内をはじめ国・県・関係団体など多くの部署との相互連絡調整や連携が不可欠なことから、協議会の意見を聴きながら、関係機関、団体等との連携・調整を図り、空家等に関するさまざまな施策・事業を総合的に推進し実効性を確保する体制を構築します。

3 市の施策及び中古住宅の流通促進

(1) 福山市における空き家に関する補助事業

【福山市空家等地域活用支援事業】

空家等を地域資源として有効に活用することを通じて、地域の活性化や地域コミュニティの維持、再生を図るため、空家等を自治会等に5年以上無償で貸し出す者に対して予算の範囲内で通算5回まで当該年度の固定資産税、都市計画税相当額を交付します。

【福山市空家等除却支援事業】

危険家屋である空家等の所有者が、危険家屋を除去し、その跡地を町内会等に5年以上無償で貸し出す場合は、危険家屋の除却経費の3分の1以内かつ30万円以内を補助します。

【福山市移住者等住宅改修費補助事業】

移住・定住促進及び空家等対策の推進を図るため、福山市外から転入し、福山市に定住するために中古住宅を購入し改修工事を行う移住・定住希望者に対して、改修費用の2分の1以内かつ30万円以内（移住・定住世帯が新婚・子育て世帯の場合20万円加算、親世帯との同居・近居の場合10万円加算）を補助します。

【福山市空家等地域活性化推進事業】

空き家の発生を抑制・予防するとともに、地域の活性化やコミュニティの維持及び再生を図るため、空家等の改修や家財処分等を行う場合、対象経費の4分の3以内かつ45万円以内を補助します。

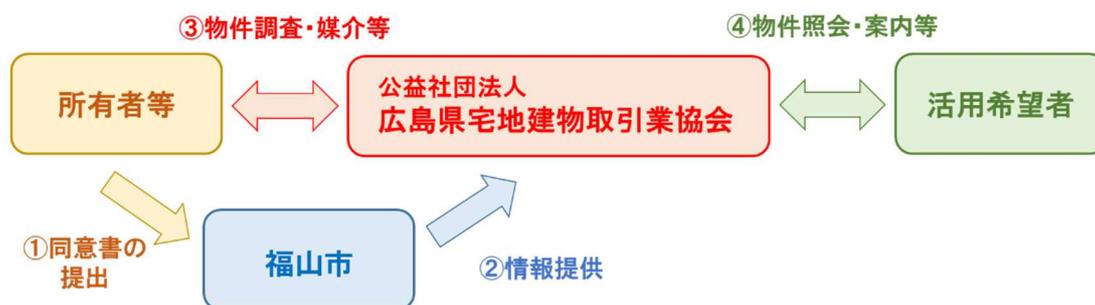
なお、これらの制度は、必要に応じて見直しを行い空家等対策の推進の強化を図っていきます。

(2) 福山市版空き家バンク（流通促進事業）

公益社団法人広島県宅地建物取引業協会との協定により、空家等の所有者からの同意を得て、所有者の情報を不動産団体に提供し、不動産事業者と所有者を結びつけることにより、不動産の市場流通に繋げてきました。

今後も、強固に連携すると共に、流通に乗りにくい不動産を市場流通に繋げるよう、推進していきます。

■図15 福山市版空き家バンク取組のイメージ



(3) 国等の中古住宅の流通促進策

国では、住宅ローン減税、すまい給付金制度、印紙税・登録免許減税、消費税・不動産取得税控除などの中古住宅の流通促進策を行っております。

また、民間業界団体も、中古住宅売買瑕疵保険制度などの中古住宅購入者の不安解消策を通じた中古住宅の流通促進策を行っております。

さらに、金融機関等においても、中古住宅の解体ローンや改修費ローンなど商品開発を行っています。

【すまい給付金制度】

最大50万（2021年（令和3年）12月まで）

※中古住宅の場合、個人間売買を除く

【住宅ローン減税】

中古住宅購入の減税制度（2021年3月末現在）

所得税の控除の住宅ローン減税は、償還期間が10年以上のリフォーム等を利用し、一定の要件を満たした増改築等工事を行うとき、対象となる改修工事費用相当分の年末ローン残高の1%が所得税から控除される制度です。

【印紙税・登録免許減税】

一定の減税制度があります。

【消費税控除】

個人間売買の場合、土地・建物ともに消費税は課税されません。

(個人が(事業者でなく)、資産を売った場合に限りです。)

※宅建業者を売主として中古住宅を購入した場合は、建物の譲渡価格に消費税が課税されます。

【不動産取得税の控除】

適用期間・軽減措置	土地の課税標準	土地・住宅の税率
2021年(令和3年)3月31日まで	2分の1	3%

【既存住宅売買瑕疵保険制度】

既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度です。住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が保険を引き受けます。

既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格することが必要です。これにより、中古住宅を購入しようとお考えの方にとって、安心が確認された住宅の取得が可能となります。

後日、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合でも、補修費用等の保険金が事業者(事業者が倒産等の場合は買主)に支払われます。

○既存住宅瑕疵保険に加入している住宅を購入するためには、

- ・宅建業者が売主の場合

既存住宅売買瑕疵保険に加入して住宅を販売する事業者を検索することができます。

- ・一般の方が売主の場合

中古住宅の購入の際に、中古住宅の検査及び保証を行う検査機関を検索して探すことができます。

【空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除】

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。

※2023年(令和5年)12月31日までの適用期間となっています。

【安心R住宅制度】

耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅の情報を公開することにより、物件選びに役立つ情報をわかりやすく提供する制度です。

【住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度（新たな住宅セーフティネット制度）】

公営住宅の大幅な増加が見込めない中、民間の空き家・空き室は増加していることからそれらを活用した、住宅入居に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない住宅として、その賃貸住宅を登録することができる制度です。

【固定資産税等の住宅用地特例】

住宅の取得を促進する観点から、住宅用地については、固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置が適用されています。

法に基づき、市が特定空家等として勧告をした場合は、当該住宅用地に対する特例措置の適用が除外されます。

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を越える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

4 地域における活用事例等

空家等の発生は、人が漠然と感じている治安の悪化や地域住民の生命・身体・財産に影響を及ぼすばかりか、実際に犯罪・放火等に発展することがあります。つぎのとおり、地域が地域課題の解決に空き家を地域資源ととらえ活用している事例があります。

(1) 空き家バンクの取組

少子高齢化や人口減少に対する危機感から、自発的に空き家バンク活動を通じて移住者の確保に取り組んでおられる複数の地域があります。

(2) 空き家を活用した取組

空き家を活用して「集いの場」として、高齢者の交流や健康維持向上、地域コミュニティの育成などに取り組まれている地域があります。



(3) その他活用策

本市では2012年(平成24年)に「第二次福山市協働のまちづくり行動計画」を策定し、自主・自立のまちづくりに向け、取り組んでいます。現在、地域においては地域のめざすべき将来像や魅力づくり・地域課題の解決方法を取りまとめた「地域まちづくり計画」を策定し推進していただいているところです。

また、本市では公共施設の大量更新時期の到来や人口減少社会の到来を受け、公共施設の総量縮減策として公共施設サービスの再構築を行っているところです。

そうした中、活用可能な空き家をたとえば、夫婦共働き世帯で急な出勤時間変更時や帰宅時間変更時の預かり保育場所として、単身高齢者や高齢者のみの世帯の外出機会の拡大場所として、子どもの居場所づくりや学習場所としての活用等が考えられます。

敷地の活用として、空家等の除却後に防災空間、市民農園、多目的広場、ばら花壇スペースや送迎用駐車スペースとしての活用等が考えられます。

5 特定空家等に対する措置等

特定空家等の対策を優先すべきと考えており、地域や地域ごとに優先順位を設けるのではなく、全市域で老朽危険度の高いもので周辺に与えている影響度合いや切迫性を総合的に判断して優先的に取り組みます。

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講じていきます。

(1) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、協議会の意見を聴いて定めた「特定空家等の判定票」(資料編P55~P56)によるものとします。

なお、この「特定空家等の判定票」は、事例等の知見の集積を踏まえ、協議会の意見を聴いて、適時見直しをすることがあります。

(2) 行政の関与の要否の判断

実態調査や近隣住民等からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断していきます。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置等の流れ(概要)(P38)のとおりです。

6 特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断要素等

- 空家等の物的状態による判断をする必要がある。
- 周辺にもたらす悪影響の程度等を考慮する必要がある。
- 特定空家等は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。

- ・周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- ・悪影響の程度と危険等の切迫性

上記、各項目を勘案して総合的に判断します。

また、措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続きについての透明性及び適正性の確保が求められているところであり、国のガイドライン（国土交通省：「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）を参考に、地域の実情を反映しつつ、適時固有の判断基準を定めて運用することとします。（特定空家等の判定票（資料編 P55～P56）による。）

なお、定量的な基準により一律に判断することが困難な案件については、必要に応じて、協議会の意見を聴くこととします。

[基本的な方針]

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、法第12条の情報の提供、助言その他必要な援助から法第14条第1項の助言または、指導及び同条第2項の勧告に至るまでに、自主的解決を促していくこととします。

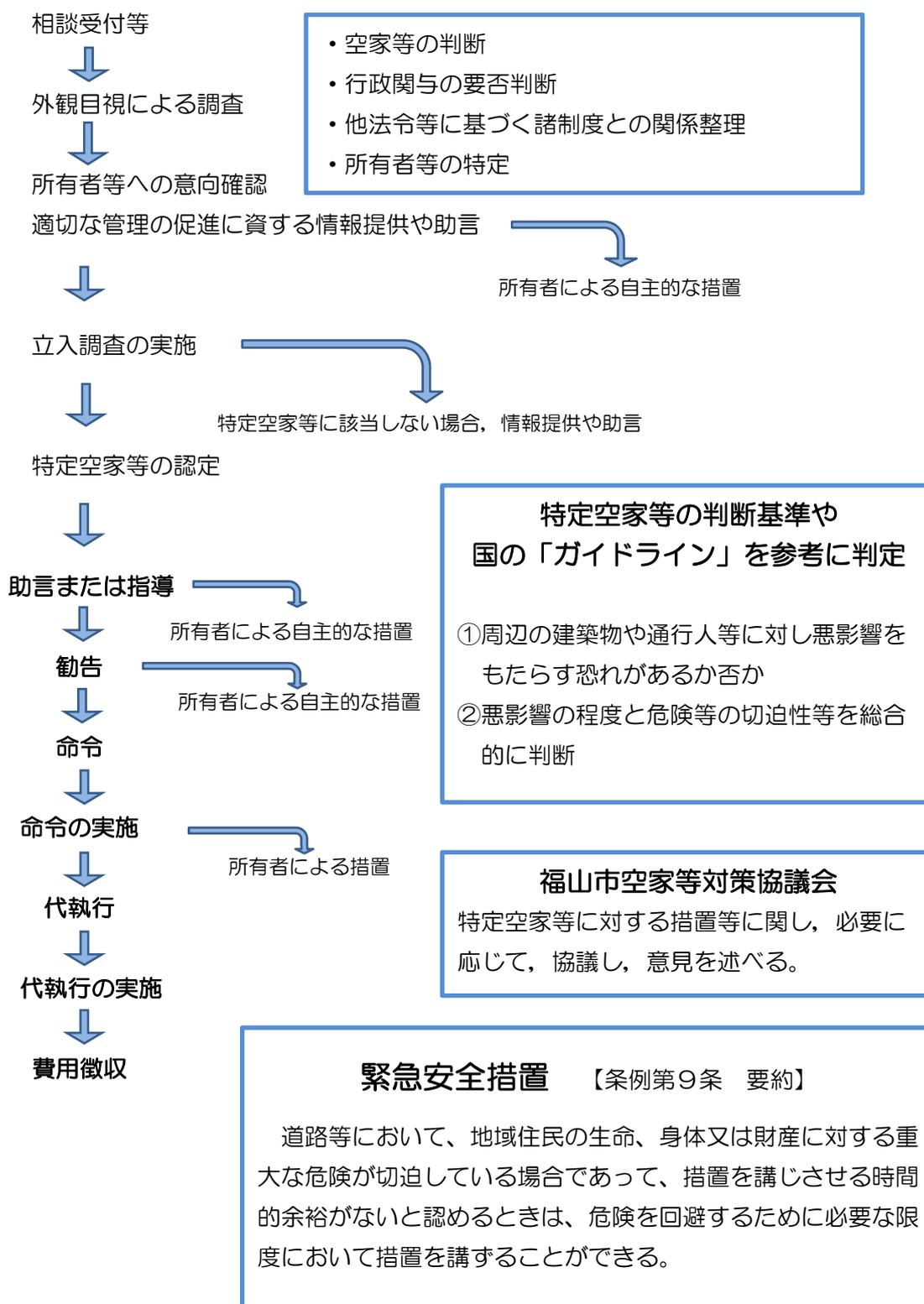
法第14条第3項の命令の実施にあたっては、私有の財産権に重大な影響を与えることになるため、補充性や公益性についても十分検討した上で総合的に判断することとします。

法第14条第9項の代執行の判断にあたっては、周辺の建築物や通行人等への悪影響の程度や切迫性、補充性や公益性の検討内容を再検証する中で、総合的に判断することとします。

なお、緊急を要する案件については、法第14条第1項から第3項までに基づくプロセスに則りつつ、早急に特定空家等の所有者等に働きかけ、迅速に必要な措置をとるよう促していくこととします。

また、道路等、不特定多数の者が利用する国または、地方公共団体が管理する場所において、地域住民の生命、身体または財産に対する重大な危険が切迫している場合であって、措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、危険を回避するために必要な限度の措置を講ずることができることとしています。（条例第9条）

7 特定空家等に対する措置等の流れ（概要）



8 略式代執行について（事例）

本市では、つぎの状況等にある特定空家等を、そのまま放置することは、著しく公益に反すると判断し、福山市空家等対策協議会の意見を聴いて、法第14条第10項に基づく略式代執行による除却を実施しました。

【実施年度】

2019年度（令和元年度）

【略式代執行の判断要件】

- ・ 戦災により戸籍が滅失して、相続人の一部が確知できないこと。
- ・ 確知できている相続人による措置が講じられないこと。
- ・ 著しく保安上危険であること。
- ・ 周辺地域や不特定多数に危険が及ぶこと。
- ・ 緊急安全措置を行っているが、あくまで応急措置であり、倒壊の危険性は継続しており、かつ切迫性があること。



9 成果指標

空き家戸数（その他の住宅数）は、引き続き増加傾向にあります。空家等の発生予防・抑制の取組みを強化し、空き家戸数（その他の住宅数）の現状維持を目指します。また、引き続き危険空家等に対し、必要な助言・指導などを行うことにより、本計画期間内において約850棟の是正を目指します。その結果として実績等に基づき、2025年度の成果指標を本計画において次のとおり修正します。

	現 状 (2020年度)	目 標 (2025年度)	[当初計画]
空き家戸数	13,470戸*2	13,470戸 (現状維持)	12,090戸*1
危険空家等の 是正棟数(累計)	833棟*3	1,700棟	500棟

*1 出典：総務省「2013年（平成25年）住宅・土地統計調査」
 *2 出典：総務省「2018年（平成30年）住宅・土地統計調査」
 *3 2020年（令和2年）12月末現在

10 その他空家等に関する対策の実施について関連する事項

(1) 所有者・相続人の不明・不在案件への取組

登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者が判明しないことがあります。

このようにさまざまな手段を講じても所有者を確知できず、空家等の適切な管理のための措置を求める相手が判明しない場合には、専門家団体との連携を図りながら、その資産性や周辺への悪影響等を踏まえ、民法に規定する財産管理制度を活用し、改善を図るよう努めます。

(2) 社会的な情勢や課題

空家等に関連する新たな動きとして、2019年（令和元年）6月1日に全面施行された所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法により、所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、所有者の探索を合理化する仕組み、所有者不明土地を適切に管理する仕組みが設けられました。

今後は、土地基本法の改正や民法・不動産登記法改正の動きが見られると共に、法の施行後5年を超えており、見直し議論の動向を注視すると共に、都市圏において表面化しつつある住宅団地の空洞化等の課題も踏まえ、次期計画に反映することも含め、状況を注視していきます。

(3) 計画の見直し等

今後の各種施策の実施による効果や社会状況の変化，法改正等を踏まえ，計画期間内であつても適宜見直しを行うものとします。

(4) その他

行政が関与すべき事案であると判断された場合，どのような根拠に基づき，どのような措置を講ずべきかを検討する必要があります。

各法令により，目的，講ずることができる措置の対象及び内容，実施主体等が異なることから措置の対象となる空家等について，その物的状態や悪影響の程度，危険等の切迫性等を総合的に判断し，手段を選択していきます。

関係法令等については，建築基準法，道路法，廃棄物処理法，消防法，景観法，災害対策基本法等や関係条例があります。

資料編

実態調査について

本市は、空家等の実態を把握するために、市内全域において公道からの外観目視による実態調査を実施しました。

■実態調査の期間

2015年（平成27年）6月1日～2016年（平成28年）3月16日

■調査対象の種類

法第2条に規定する空家等で、別荘などの二次的住宅、賃貸、売却用住宅及び工場等を除いたもの

■調査時の特定方法

公道からの外観目視により、空家等と思われる建物を、つぎの観点で特定する。

- (1) 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- (2) 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- (3) 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- (4) 上記以外（電気メータが動いていない、取り外されている等）

■調査時の判定方法

「地方公共団体における空家調査の手引き」（国土交通省住宅局 平成24年6月）に基づき、家屋の不良度（老朽度、危険度）や景観の状況（門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽または倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ごみ等の放置または不法投棄の有無、小動物の住家の有無）で判定を行う。

■実態調査の結果

（ランク別内訳）

ランク	A	B	C	D	E	判定不能	合計
件数	365	813	1,324	946	749	269	4,466
割合	8.2%	18.2%	29.6%	21.1%	16.8%	6.1%	100%

A・・・再利用が可能

B・・・管理が行き届いていないが、当面の危険性は少なく再利用が可能

C・・・管理が行き届いておらず、損傷が激しい

D・・・倒壊の危険性があり緊急度が高い

E・・・倒壊の危険性があり緊急度が極めて高い

判定不能・・・草木の繁茂・私有地の進入禁止等で危険度別判定ができない

(地域別内訳)

判定 地域	A・B (利活用可 能)	C	D・E (老朽危険)	判定不能	合計	割合
中央地域	350 37.8%	312 33.7%	217 23.5%	46 5.0%	925 100%	20.7%
西部地域	120 22.2%	158 29.2%	232 43.0%	30 5.6%	540 100%	12.1%
東部地域	158 34.3%	157 34.0%	125 27.1%	21 4.6%	461 100%	10.3%
北部地域	159 18.9%	183 21.8%	429 51.0%	70 8.3%	841 100%	18.8%
南部地域	333 24.0%	422 30.4%	560 40.3%	73 5.3%	1,388 100%	31.1%
北東地域	58 18.6%	92 29.6%	132 42.5%	29 9.3%	311 100%	7.0%
合 計	1,178	1,324	1,695	269	4,466	100%

【分析】

空家等は南部地域・中央地域・北部地域が多くを占めている。

中央地域・東部地域は利活用可能な空家等が多くを占めている。

利活用可能な空家等の件数は中央地域・南部地域が多い。

北部地域・西部地域・北東地域・南部地域は老朽危険空家等が多くを占めている。

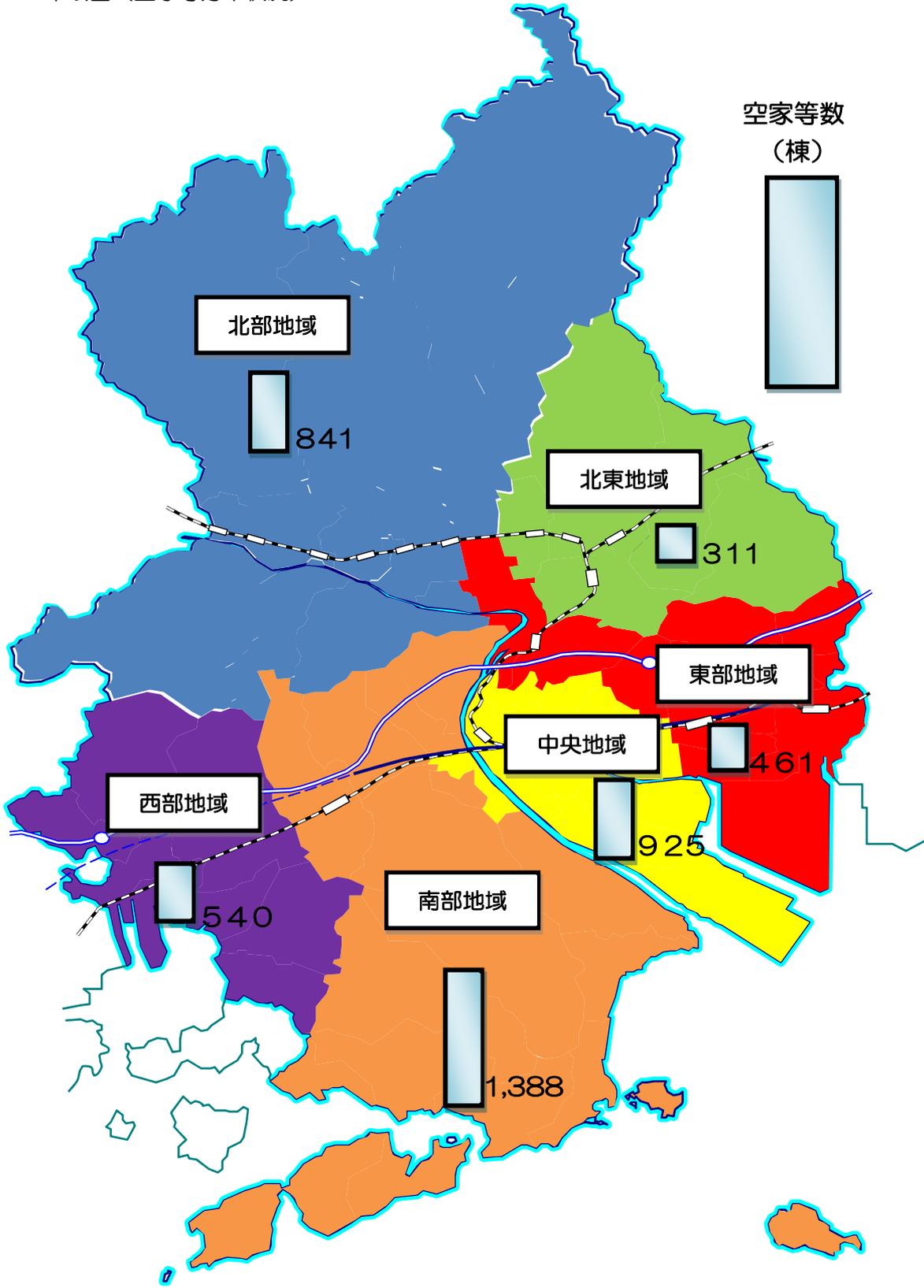
老朽危険空家等の件数は南部地域・北部地域が多い。

※今後、市民等の相談による随時調査や、危険度の高いものから二次調査（立入調査）を計画的に実施します。

実態調査の空家等の数と住宅・土地統計調査（推計値）の空家率との乖離は、以下が要因と考えられます。

- ①実態調査では共同住宅を対象外とした。
- ②実態調査は「外観目視」によるもので、目視出来ない場合は空き家件数にふくまない。
- ③住宅・土地統計調査は調査区抽出調査、実態調査は市全域調査である。
- ④住宅・土地統計調査では調査票が収集できなかったものを空き家と判断している。

■市域図（空家等分布状況）



凡例：地域別学区名（調査時）

地域別	学区（町）名			
中央地域	東 多治米 手城 久松台 桜丘	西 川口 深津 旭 川口東	南 曙 西深津 光	霞 新涯 樹徳 箕島
西部地域	松永 柳津 高西	今津 金江	神村 藤江	本郷 東村
東部地域	引野 蔵王 伊勢丘 幕山	旭丘 千田 野々浜 日吉台	緑丘 御幸 春日 大谷台	長浜 大津野 坪生
北部地域	有鷹 駅家西 広瀬 網引	福相 服部 山野 常金丸	駅家 駅家東 新市	宜山 加茂 戸手
南部地域	泉 瀬戸 鞆 千年 内浦	山手 熊野 走島 常石	津之郷 水呑 明王台 山南	赤坂 高島 能登原 内海
北東地域	神辺 中条	竹尋 道上	御野	湯田

アンケート調査について

■調査目的

2015年度（平成27年度）において公道からの外観目視調査で求めた4,466件の空き家と思われる建物の所有者等に対し、利活用などの意向を確認するためのアンケート調査を実施し、その調査結果を基に、福山市空き家等対策協議会の意見も伺う中で、空き等の発生を予防し、抑制するとともに、地域資源としての有効活用の促進、適正な管理に向けた取り組みなどを検討するため。

■調査対象

4,466件のうち複数の空き家を所有する者があるため、3,781人

■調査方法

郵送による調査票の配布・回収

■実施期間

2016年（平成28年）4月26日（火）に送付し、回答期限は5月31日（火）までであったが、8月5日（金）までの返送分含む

■調査項目

- ① 建物の現状について
- ② 空き家の要因等について
- ③ 空き家の管理について
- ④ 空き家の今後の活用について
- ⑤ 空き家の提供等について
- ⑥ 空き家の情報提供をする制度について

■回答数

1,985件（回答率52.5%）

■基本データ

●地域別一次判定

	中央地域	西部地域	東部地域	北部地域	南部地域	北東地域	合計
A	113	34	34	60	109	15	365
B	237	86	124	99	224	43	813
C	312	158	157	183	422	92	1,324
D	142	122	82	227	317	56	946
E	75	110	43	202	243	76	749
判定不能	46	30	21	70	73	29	269
合計	925	540	461	841	1,388	311	4,466

●送付内訳(3,781通)

耐震基準 一次判定	新耐震	旧耐震	不詳	計
A	133	204	3	340
B	100	613	12	725
C	28	1,080	45	1,153
D	11	704	78	793
E	4	465	110	579
判定不能	12	154	25	191
計	288	3,220	273	3,781
割合	7.6%	85.2%	7.2%	100.0%

地域別	学区(町)名
中央地域	東・西・南・露・多治米・川口・曙・新湊・手城・深津・西深津・樹徳・久松台・旭・光・箕島・桜丘・川口東
西部地域	松永・今津・神村・本郷・柳津・金江・藤江・東村・高西
東部地域	引野・旭丘・緑丘・長浜・蔵王・千田・御幸・大津野・伊勢丘・野々浜・春日・坪生・霧山・日吉台・大谷台
北部地域	芦田・駅家・宜山・駅家西・服部・駅家東・加茂・広瀬・山野・新市・網引・戸手・常金丸
南部地域	泉・山手・津之郷・赤坂・瀬戸・熊野・水呑・高島・鞆・走島・明王台・内海・内浦・能登原・山南・千年・常石
北東地域	神辺・竹尊・御野・湯田・中条・道上

●地域別回答集計

	中央地域	西部地域	東部地域	北部地域	南部地域	北東地域	合計
空き家数	925	540	461	841	1,388	311	4,466
アンケート送付数	791	440	408	679	1,193	270	3,781
アンケート回答数	452	222	223	371	585	132	1,985
回答率	57.1%	50.5%	54.7%	54.6%	49.0%	48.9%	52.5%

●一次判定別回答率

	回答数	割合	
空き家の 状態別 割合 回答	A	174	8.8%
	B	393	19.8%
	C	632	31.8%
	D	421	21.2%
	E	265	13.4%
	判定不能	100	5.0%
	合計	1,985	100.0%

公道からの外観目視調査による判定

- A : 小規模の修繕により再利用が可能
 B : 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
 C : 管理が行き届いておらず、損傷が激しい
 D : 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
 E : 倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い
 判定不能・・・草木の繁茂・私有地の進入禁止等で危険度別判定ができない

●区域別

全ランク	A	B	C	D	E	判定不能	合計	割合
市街化区域	253	542	836	438	235	78	2,382	53.3%
市街化調整区域	77	186	320	292	261	95	1,231	27.6%
都市計画区域外	35	85	168	216	253	96	853	19.1%
小計	365	813	1,324	946	749	269	4,466	100.0%

■アンケート 結果

問1 建物の現状について

設問内容	回答数	率	活用状況	回答数	率
自分又は親族が住んでいる	236	12.1%	活用中	1,309	67.1%
別荘・別宅として使用している	122	6.3%			
貸家になっている	153	7.8%			
時々利用している	185	9.5%			
物置として利用している	613	31.4%			
売却，譲渡済	60	3.1%	処理済	110	5.7%
既に解体済	50	2.6%			
不明又は心あたりがない	9	0.5%	未活用	530	27.2%
使用していない	521	26.7%			

	中央地域	西部地域	東部地域	北部地域	南部地域	北東地域	合計
自分又は親族が住んでいる	69	25	25	37	69	11	236
別荘・別宅として使用している	19	9	15	17	53	9	122
貸家になっている	74	11	13	17	34	4	153
売却，譲渡済	27	9	8	1	11	4	60
既に解体済	12	5	7	9	15	2	50
不明又は心あたりがない	2	2	0	0	5	0	9
時々利用している	27	20	17	39	72	10	185
物置として利用している	131	76	68	127	153	58	613
使用していない	82	59	64	120	163	33	521
未回答	9	6	6	4	10	1	36
合計	452	222	223	371	585	132	1,985

問2 空き家の要因等について

(1) 空き家となっている建物の，建築時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

設問内容	回答数	率
1981年(昭和56年)以前	954	71.5%
1982年(昭和57年)以降	223	16.7%
わからない	158	11.8%

(2) 空き家になって何年経ちましたか。(1つ選択)

設問内容	回答数	率
3年以上	1,097	82.6%
3年未満	161	12.1%
わからない	70	5.3%

(3) 空き家になった理由は何ですか。(1つ選択)

設問内容	回答数	率
住んでいた人が亡くなったため	446	33.5%
住んでいた人が転居したため	357	26.8%
相続等により取得したが住む人がいない	167	12.5%
住んでいた人が施設入所，入院したため	118	8.8%
居住用に取得したが入居していない	28	2.1%
相続が決まらないため	13	1.0%
建て替え増築のため一時的に退去している	13	1.0%
転勤などで長期不在のため	11	0.8%
その他	180	13.5%

問3 空き家の管理について

(1) 現在、空き家の主な管理者はどなたですか。(1つ選択)

設問内容	回答数	率	管理者	回答数	率
所有者もしくは家族	1,002	79.5%	本人・親族	1,134	90.0%
親族	132	10.5%			
対象空き家の近所の人	16	1.3%	近隣・知人	19	1.5%
知人	3	0.2%			
不動産業者・管理代行業者	13	1.0%	業者	17	1.3%
シルバー人材センター	4	0.3%			
誰も管理していない	91	7.2%	無	91	7.2%

※その他に回答したもののうち、各設問に振分けできるものはしています。

後見人4は「親族」に、地主2は「対象空き家の近所の人」に含めています。

(2) 空き家の維持・管理はどのぐらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

設問内容	回答数	率	頻度	回答数	率
週1回程度	205	16.4%	高	657	80.3%
2～3週間に1回程度	111	8.9%			
月1回程度	203	16.2%			
2～3月に1回程度	138	11.0%			
半年に1回程度	213	17.0%	低	348	
1年に1回程度	135	10.8%			
ほとんどしていない	167	13.4%	未管理	246	19.7%
1度もしたことがない	44	3.5%			
わからない	35	2.8%			

(3) 空き家の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)

設問内容	回答数	率	管理状況	回答数	率
庭の手入れ、草刈、剪定	799	33.9%	管理	2,121	90.1%
空気の入れ替え	532	22.6%			
家屋内の清掃	371	15.8%			
破損箇所の小修繕	282	12.0%			
仏壇等の管理	137	5.8%			
何も行っていない	232	9.9%	管理不全	232	9.9%

(4) 空き家の維持・管理するため生じる費用は年間どのくらいですか。

設問内容	回答数	率
0円～1万円	283	23.0%
1万円～10万円	687	55.7%
10万円以上	263	21.3%

(5) 空き家の維持・管理について、困っていることは何ですか。(複数選択可)

設問内容	回答数	率	困り事	回答数	率
管理作業が大変	397	20.7%	あり	1,608	83.8%
現住所から空き家までの距離が遠い	372	19.4%			
身体的・年齢的な問題	333	17.4%			
空き家に付帯する田畑・山林等の管理が大変	260	13.5%			
管理を頼める相手がいない	130	6.8%			
管理費用が高い	116	6.0%			
困っていない	311	16.2%	なし	311	16.2%

問4 空き家の今後の活用について

(1) 空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

設問内容	回答数	率	考え	回答数	率
現状のまま自分又は家族が管理をする	586	26.6%	個人活用	935	42.4%
他の用途(物置など)に、自分又は家族が使用したい	200	9.1%			
将来自分又は家族が住みたい	102	4.6%			
別荘等として時々滞在(短期~長期滞在)のために使用したい	47	2.1%			
売却したい 又は 売却してもよい	403	18.3%	売却	403	18.3%
解体したい	370	16.8%	解体	370	16.8%
賃貸したい 又は 賃貸してもよい	148	6.7%	賃貸	148	6.7%
地域で有効活用してもらえらるなら無償で提供してもよい	125	5.6%	地域提供	125	5.6%
わからない	116	5.3%	未定	225	10.2%
子や孫に任せる(相続する)	109	4.9%			

(2) 空き家の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。(3つまで複数選択可)

設問内容	回答数	率	困り事	回答数	率
賃貸・売却したいが相手が見つからない	190	9.1%	相談先 賃貸売却先	614	29.5%
立地に問題があり、賃貸、売却が困難である	176	8.4%			
どこに相談してよいかわからない	166	7.9%			
田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	86	4.1%			
解体したいが解体費用の捻出が困難で解体できない	388	18.5%	解体費用	388	18.5%
大規模な修繕をしないと使用できる状態でない	286	13.6%	老朽化	286	13.6%
更地にすると固定資産税等が高くなる	274	13.1%	税金	274	13.1%
荷物・仏壇が置いたままであり、その対処に困っている	177	8.4%	残置物	177	8.4%
先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない(相続問題等)	135	6.4%	自己決断	135	6.4%
庭の手入れなどができないので、管理に困っている	118	5.6%	管理作業	118	5.6%
賃貸してもよいが、住み続けられ、解約できるか不安である	29	1.4%	解約	29	1.4%
なし	74	3.5%	なし	74	3.5%

設問内容	D	E	小計	回答数
賃貸・売却したいが相手が見つからない	37	23	60	273
立地に問題があり、賃貸、売却が困難である	48	38	86	
どこに相談してよいかわからない	50	31	81	
田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	22	24	46	
解体したいが解体費用の捻出が困難で解体できない	113	91	204	204
大規模な修繕をしないと使用できる状態でない	71	51	122	122
更地にすると固定資産税等が高くなる	67	42	109	109
荷物・仏壇が置いたままであり、その対処に困っている	35	24	59	59
先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない(相続問題等)	34	21	55	55
庭の手入れなどができないので、管理に困っている	29	11	40	40
賃貸してもよいが、住み続けられ、解約できるか不安である	5	2	7	7
なし	39	14	53	53

問5 空き家の提供等について

空き家を地域活用のために提供することについて、どのようにお考えですか。

設問内容	回答数	率	提供	回答数	率
地域等へ提供してもよい（無償で貸与）	192	15.1%	可	316	24.9%
地域等へ提供してもよい（有償で貸与）	124	9.8%			
提供はしない	578	45.4%	不可	577	45.4%
わからない	378	29.7%	不明	375	29.7%

■提供可

市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外	合計
132	101	83	316

中央地域	西部地域	東部地域	北部地域	南部地域	北東地域	合計
37	37	27	82	112	21	316

A	B	C	D	E	判定不能	合計
22	44	95	66	63	26	316

問6 空き家の情報提供をする制度について

今後、所有されている空き家について、インターネットなどを通じて情報提供を行う場合、登録についてどのようにお考えですか。

設問内容	回答数	率
登録したい	165	13.2%
登録したくない	535	42.8%
わからない	550	44.0%

■登録したい

市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外	合計
88	50	27	165

中央地域	西部地域	東部地域	北部地域	南部地域	北東地域	合計
22	21	22	35	54	11	165

A	B	C	D	E	判定不能	合計
12	33	52	30	25	13	165

■調査のまとめ

問1 建物の現状について

建物が活用されていないものが、全体の約3割ある一方で、約7割は利活用が図られている。

問2 空家等の要因等について

(1) 建設時期

旧耐震と考えられるのが、全体の約7割で、わからないものを含めると約8割となる。

(2) 空き家歴

3年以上空き家が8割を越えている。

(3) 空き家になった理由

住んでいる人が亡くなったが3割を超えている。

以上のことから、建築経過年数、耐震性や空き家経過年数から、直ちに活用可能な空き家及び市場流通可能な空き家は限定的と思われることから、適正管理に向けた取り組みが必要です。

問3 空き家の管理について

(1) 管理者

管理しているものは、所有者等（親族、後見人を含む）が、約9割となっている。

(2) 管理頻度

管理をしたことがないが約2割ある一方で、8割のものが一定の管理をしている。

(3) 維持管理項目

庭の手入れが、3割を超え、空気の入替え、清掃の順になっている。

(4) 維持費

1万円から10万円までが、全体の5割を超えている。

(5) 管理上の困り事

管理作業が大変であるが約2割、遠距離も約2割になっている一方で、困っていないも約16%ある。

以上のことから、現状では約8割の空き家は管理がなされておりますが、距離的や身体・年齢的等の理由で管理作業について困っている状況が同われ、管理業者等の情報提供が必要です。

問4 空き家の今後の活用について

(1) 今後の活用

個人的活用（居住・別荘・物置等）が、4割を超えている。また、売却、解体の順となっている。

(2) 今後の活用についての困り事

相談先（法的規制等）について約3割が困っている状況にある。

以上のことから、現在の活用状況と比較して、「売却」・「解体」が約35%と大幅に増えています。また、約1割が相続問題等で権利者が決まっていない状況にあります。

また、困り事としては、「相談先」や「解体費用」と「税金」の経済面が各約3割と高くなっており、相談体制の充実や情報提供が必要です。

問5 空き家の地域提供等について

有償・無償を合わせると、約25%が空き家を地域へ提供してもよいとなっています。

問6 空き家の情報提供をする制度について

空き家のインターネット等を通じた情報提供

登録したいが、約13%と、空き家バンク制度ができた場合の活用意思について、消極的な結果となっており、理解促進に向けた取り組みが必要です。

■分析

約1,500件は活用がなされており、そのうち約1,000件は適正な管理がなされています。したがって、4,466件のうち、約3,000件から約3,500件が空家等の対象と考えられます。空家等は今後増える見込みがあるため、空家等対策については、空き家の発生予防・抑制も含め取り組む必要があると考えられます。

今後の困り事は、接道がないことや田畑・山林等があることで賃貸・売却先が見つからない問題、解体費用等の金銭的問題、建物の老朽化問題の順でありました。行政、所有者等、地域、民間関連団体等が協働してさまざまな取り組みが必要と考えられます。

地域への提供については約300件の意思が示される一方、空き家バンク等の賃貸については約160件の意思しか示されていませんでした。したがって、地域活用について優先的に取り組む必要があると考えられます。

次に、都市計画法上の区域や地域性については、特段の偏りが見受けられないため、重点対象地区の指定につきましては、当面定めず、全市域を対象に取り組むべきと考えられます。

○特定空家等の判定票（表）

表1 特定空家等の判定票

空家番号		整理番号(相談)	
所在地	福山市		
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建

1.不良度(老朽度・危険度)の判定

項目	箇所	判断内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点			
建築物	建築物の著しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・脱落等の有無	100	なし	<input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>	0		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし	<input type="checkbox"/>	不明 <input type="checkbox"/>	有 <input type="checkbox"/>	0		
		(3) 柱の傾斜	50	1/60未満 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超え <input type="checkbox"/>	0			
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎, 土台, 柱, はり	(4) 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無(不良箇所:)	50	なし	<input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	0	
			(5) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし	<input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	0	
		屋根, 外壁等が脱落, 飛散等するおそれ	屋根葺き材, ひざし又は軒	(6) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし	<input type="checkbox"/>	—	あり <input type="checkbox"/>	0
				(7) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし	<input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	0
			外壁等	(8) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし	<input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	0
				(9) 看板, 給湯設備, 屋上水槽等	10	なし	<input type="checkbox"/>	破損腐食 <input type="checkbox"/>	脱落転倒 <input type="checkbox"/>	0
				(10) 屋外階段又はバルコニー	10	なし	<input type="checkbox"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>	0
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれ	(11) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし	<input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	0		
		(12) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし	<input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>	0		
		(13) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>	0			
		(14) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>	0			
合計(基礎点合計=440点)							0			

不良度判定結果	判定区分	不良度(低) <input type="checkbox"/>	不良度(中) <input type="checkbox"/>	不良度(高) <input type="checkbox"/>
	評点合計値	100点未満	100点~199点	200点以上

2.周辺への影響度の判定

		離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	L>5m <input type="checkbox"/>	3m≤L≤5m <input type="checkbox"/>	L<3m <input type="checkbox"/>
	(2) 公衆用道路と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	L>5m <input type="checkbox"/>	3m≤L≤5m <input type="checkbox"/>	L<3m <input type="checkbox"/>

		道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
影響度判定結果	隣地側離れ(大)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(中)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(小)	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>

3.特定空家等の判定

特定空家等の評点
0

不良度の評点
0

影響度による加算点
0

影響度(低): +0点
影響度(中): +25点
影響度(大): +50点

特定空家等の評点	特定空家等の判定
1~149点	非該当 <input type="checkbox"/>
150~199点	該当 <input type="checkbox"/>
200~299点	該当 <input type="checkbox"/>
300点以上	該当 <input type="checkbox"/>

※法:空家等対策の推進に関する特別措置法

【注意事項】

倒壊しそうな建築物の部分・門扉・塀・擁壁等が敷地境界に隣接している場合は, 法14条の指導対象とすることができる。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)	
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無 必要な箇所

○特定空家等の判定票（裏）

空家番号		整理番号(相談)	
所在地	福山市		
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建

●そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判定	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		

●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

項目	判断内容	判定	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調な状態	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている		

●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

項目	判断内容	判定	
		有	無
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある		
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている		
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		

○空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127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10条第2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6条第1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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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2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14条第1項から第3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5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2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2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13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的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的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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14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14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公

布の日から起算して6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。
(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5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。

○福山市空家等対策条例

平成27年12月22日

条例第52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。）第6条第1項の規定に基づき本市における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福山市空家等対策計画を策定すること、法第7条第1項の規定に基づき福山市空家等対策協議会を設置することその他必要な事項を定めることにより、空家等に関する対策を推進し、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 この条例で使用する用語は、法で使用する用語の例による。

(基本理念)

第3条 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、社会問題となっていることを認識し、空家等の所有者等と市、市民、市民活動を行う団体、事業者等とがこの問題に関心をもって、相互に連携を図り、空家等の発生を予防し、及び抑制するとともに、地域資源として有効活用の促進、適正な管理が行われるよう取り組まなければならない。

(空家等対策計画)

第4条 市長は、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、福山市空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めるものとする。

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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等の跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市長は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ福山市空家等対策協議会の意見を聴かななければならない。

4 市長は、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。

(特定空家等に対する措置に係る手続)

第5条 市長は、特定空家等に対する措置をとろうとする場合において、必要があると認めるときは、福山市空家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(協議会の設置等)

第6条 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並びに第9条第4項及び第5項に規定する緊急安全措置に関する事項を処理するため、福山市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、委員8人以内で組織する。

3 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 地域住民

(2) 市議会議員

(3) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者

(4) その他市長が必要と認める者

4 委員（市長である委員を除く。以下この項及び次項において同じ。）の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における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 協議会に会長1人を置き、委員の互選により定める。

7 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

8 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 前条及び前3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。

(意見の聴取)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の会議への出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(緊急安全措置)

第9条 市長は、空家等が著しく保安上危険な状態にあり、道路、公園その他の不特定多数の者が利用する国又は地方公共団体が管理する場所において、地域住民の生命、身体又は財産に対する重大な危険が切迫している場合であって、所有者等に措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、その職員に空家等の敷地に立ち入り、危険を回避するために必要な限度において措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じさせることができ

る。

- 2 前項の規定により、空家等の敷地に立ち入ろうとする職員は、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。
- 3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を通知するものとする。ただし、所有者等を確知することができないとき、又は所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、協議会に報告しなければならない。
- 5 市長は、緊急安全措置を講じたときは、協議会の意見を聴いた上で、その費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(関係行政機関との連携)

第10条 市長は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、特定空家等に関する情報を関係行政機関に提供し、必要な協力を要請することができる。

(委任)

第11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、市長が別に定める。

附 則 (抄)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第9条の規定は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 略
- 3 略

○福山市空家等対策の推進に関する要領

(目的)

第1条 この要領は、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。）及び福山市空家等対策条例（平成27年条例第52号。以下「条例」という。）の規定に基づき、空家等の適切な管理に関する事務に必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要領において使用する用語の意義は、法及び条例に定めるところによる。

(特定空家等の基準等)

第3条 法第2条第2項に規定する特定空家等は、次の各号に定める基準のいずれかに該当する状態のものとする。

(1) 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

(基準) 福山市空家等対策協議会の意見を聴いて定める判断基準（以下「特定空家等の判定票」という。）による判定結果が特定空家等に該当する状態であること。

(2) 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

(基準1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(3) 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

(基準) 適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態であること。

(4) 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

(基準1) 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準2) 空家等にすみついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準4) 雑草の繁茂が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

(基準5) 基準1から4までのほか、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること。

2 前項に規定する状態と認められるときは、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か及び悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して、法第14条第1項に規定する助言又は指導を行うものとする。

(調査)

第4条 法第9条第1項又は第2項に規定する調査の結果は、空家等所有者等調査票、空家等相談処理票及び特定空家等の判定票に記載するものとする。

2 法第9条第3項に規定する通知は、別記様式第1-1号又は別記様式第1-2号により行うものとする。

3 法第9条第4項に規定する証明書は、立入調査員証（別記様式第1-3号）とする。

(助言及び指導)

第5条 法第14条第1項に規定する助言は、別記様式第2-1号又は別記様式第2-2号により行うものとする。

2 法第14条第1項に規定する指導は、別記様式第2-3号又は別記様式第2-4号により行うものとする。

(勧告)

第6条 法第14条第2項に規定する勧告は、勧告書（別記様式第3号）により行うものとする。

2 勧告の撤回は、別記様式第1-7号により行うものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項に規定する命令は、命令書（別記様式第4号）により行うものとする。

2 法第14条第4項に規定する通知書は、命令に係る事前の通知書（別記様式第5号）とする。

3 前項の通知書の交付を受けた者又はその代理人（代理人である資格を書面により証する者に限る。）は、当該通知書の交付を受けた日から14日以内に、命令に係る事前の通知に対する意見書（別記様式第6-1号）及び自己に有利な証拠を提出することができる。

4 法第14条第5項に規定する請求は、公開による意見の聴取請求書（別記様式第6-2号）により行うものとする。

5 法第14条第7項に規定する通知は、公開による意見の聴取通知書（別記様式第7号）により行うものとし、同項に規定する公告は、掲示場に掲示して行うものとする。

6 法第14条第11項に規定する標識は、別記様式第8号とし、同項に規定する公示は、別記様式第9号により掲示場に掲示するほか、市のホームページに掲載することにより行うものとする。

(公開による意見の聴取)

第8条 法第14条第6項に規定する公開による意見の聴取については、前条に規定するほか、建築基準法に基づく福山市公開による意見の聴取に関する規則（昭和46年規則第36号）の規定による公開による意見の聴取の例による。

(代執行)

第9条 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項に規定する戒告は、戒告書

(別記様式第10号)により行うものとする。

2 行政代執行法第3条第2項に規定する通知は、代執行令書(別記様式第11号)により行うものとする。

3 行政代執行法第4条に規定する証票は、執行責任者証(別記様式第16号)とする。
(略式代執行)

第10条 法第14条第10項に規定する公告は、掲示場に掲示し、及び市のホームページに掲載することにより行うほか、その掲示があったことを官報に掲載するものとする。
(緊急安全措置等)

第11条 条例第9条に規定する緊急安全措置は、即時強制を規定するものであることから必要最小限の措置で費用対効果を考慮し、住宅課長、建築指導課長及び関係課長が協議して、措置内容を決定するものとする。

2 空家等の所有者等が危険を回避するための措置を実施できないやむを得ない理由があると市長が認める場合は、空家等の所有者等の同意を得て安全措置を講じることができるものとする。

3 条例第9条第3項に規定する通知は、空家等に係る緊急安全措置通知書(別記様式第12号)により行うものとする。

4 国、県、他の地方公共団体が管理する道路等における地域住民の危険を回避するための緊急安全措置は、緊急安全措置要請書(別記様式第14号)を受け、措置内容について協議して行うものとする。

5 第2項に規定する安全措置に係る同意は、同意書(別記様式第15号)により行うものとする。

附 則

この要領は、2015年(平成27年)12月24日から施行する。

附 則

この要領は、2016年(平成28年)10月28日から施行する。

別記様式 省略

○福山市空家等対策協議会委員 任期：2022年（令和4年）3月19日まで

役職	名 前	所属団体等
会 長	西川 龍也	福山市立大学
会長代理	藤井 太郎	広島県建築士会福山支部
委 員	浅利 清	広島県宅地建物取引業協会福山支部
委 員	法木 昭一	福山市議会
委 員	坂本 智栄	広島弁護士会福山地区会
委 員	佐藤 賢一	福山市自治会連合会
委 員	橋本 哲之	福山市社会福祉協議会
委 員	小川 政彦	福山市（市長があらかじめ指名するもの）

（敬称略）

用語解説

●空家等

建築物また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であるもの及びその敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）ただし、国または地方公共団体が所有し、管理するものを除く。（法第2条第1項）

●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また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。（法第2条第2項）

●所有者等

空家等の所有者または管理者のこと。

●事業者等

宅地等の市場流通に関わる事業者等のこと。

●市民活動を行う団体

非営利による空家等課題を解決するために行われる市民の自発的な活動を行う団体。

※この対策計画の空家等に関する活動を行う、自治会（町内会）、学区（町）まちづくり推進委員会や、ボランティア・NPO等、学校・大学・企業が行うボランティア活動、社会貢献活動を行う団体。

●住宅・土地統計調査

総務省が5年ごとに実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。

●住宅用地特例

住宅用地に対する課税標準の特例で、住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地を分けて特例措置が適用される。都市計画税についても固定資産税と同様の負担水準に応じてなだらかな税負担の調整措置を講じている。

なお、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告した場合は、この固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなる。

●適正管理

管理不全な状態になることを防止し、または管理不全状態を改善する措置を講じるなどの管理をすること。

適正に管理されていないとみなされる空き家の例

- ・建物が倒壊する恐れがある
- ・立ち木が近隣の道路にはみ出し、通行を妨げている
- ・屋根、外壁などが脱落し、または飛散する恐れがある
- ・不特定者が侵入しやすい状態にある

●是正

除却、居住または市が助言・指導した内容について所有者等が措置を講じたもの。

●行政代執行

法律（法律の委任に基く命令，規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ，又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合，他の手段によつてその履行を確保することが困難であり，且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは，当該行政庁は，自ら義務者のなすべき行為をなし，又は第三者をしてこれをなさしめ，その費用を義務者から徴収することができる。（行政代執行法第2条）

・法に規定する行政代執行

市町村長は，第3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23年法律第43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。（法第14条第9項，資料編P60参照）

・法に規定する略式代執行

第3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1項の助言若しくは指導又は第2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3項に定める手続きによる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，市町村長また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。（法第14条第10項，資料編P61参照）

第2期福山市空家等対策計画

発行日：2021年（令和3年）3月

発行：福山市建設局建築部住宅課

〒720-8501 福山市東桜町3番5号

TEL 084-928-1102

URL <http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/>