

(案)
第3期福山市空家等対策計画

2026年(令和8年) 月

福山市

目 次

第1章 計画の概要

1	計画策定の背景と目的	.....P.	1
2	計画の位置付け	.....P.	2
3	計画の対象区域	.....P.	3
4	計画の対象とする空き家	.....P.	3
5	計画期間	.....P.	3

第2章 空家等の現状と課題

1	空家等の現状	.....P.	4
	(1) 本市の人口・世帯		
	(2) 本市の住宅の現状		
	(3) 空き家の実態調査		
	(4) 空き家の所有者へのアンケート調査		
2	これまでの取組結果	.....P.	14
	(1) 空家等の発生予防・抑制の推進		
	(2) 空家等の有効活用の推進		
	(3) 危険な空家等への対応		
	(4) 空家等管理活用支援法人との連携による取組		
	(5) 所有者や周辺住民からの相談対応		
3	第2期計画の検証結果	.....P.	18
4	空家等の発生要因等	.....P.	19
	(1) 空家等の発生要因		
	(2) 危険な空家等の増加要因		
5	空家等に関する課題	.....P.	20

第3章 空家等対策の方針と取組

1	目標	.....P.	25
2	成果指標	.....P.	26
3	空家等対策の方針と主な施策	.....P.	27

4 空家等対策の取組	.....P. 29
(1) 危険な空家等への対応	
(2) 空家等の発生予防・抑制	
(3) 空家等の適正管理の促進	
(4) 空家等の有効活用の促進	
(5) 取組内容のまとめ	

第4章 空家等対策の推進体制等

1 関係部署との連携	.....P. 37
2 専門家団体等との連携	.....P. 38
(1) 専門家団体との連携	
(2) 空家等管理活用支援法人との連携	
(3) 国や県との連携	
3 空家等対策協議会	.....P. 39

《 別冊資料 》

1 空き家の実態調査結果（地域別・学区別内訳）	.....P. 1
2 空き家の所有者へのアンケート調査結果	.....P. 5
3 特定空家等の判定票	.....P. 24
4 福山市空家等対策協議会委員	.....P. 27
5 用語解説	.....P. 28

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い、全国的に空き家が増加し、地域の生活環境の安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害などが「空き家問題」として顕在化しています。

このような背景から、総合的に空き家対策に取り組むことを示した「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。）」が2015年（平成27年）5月から施行され、2023年（令和5年）12月から管理不全空家等への指導・勧告や空家等管理活用支援法人の指定などの運用が開始されました。

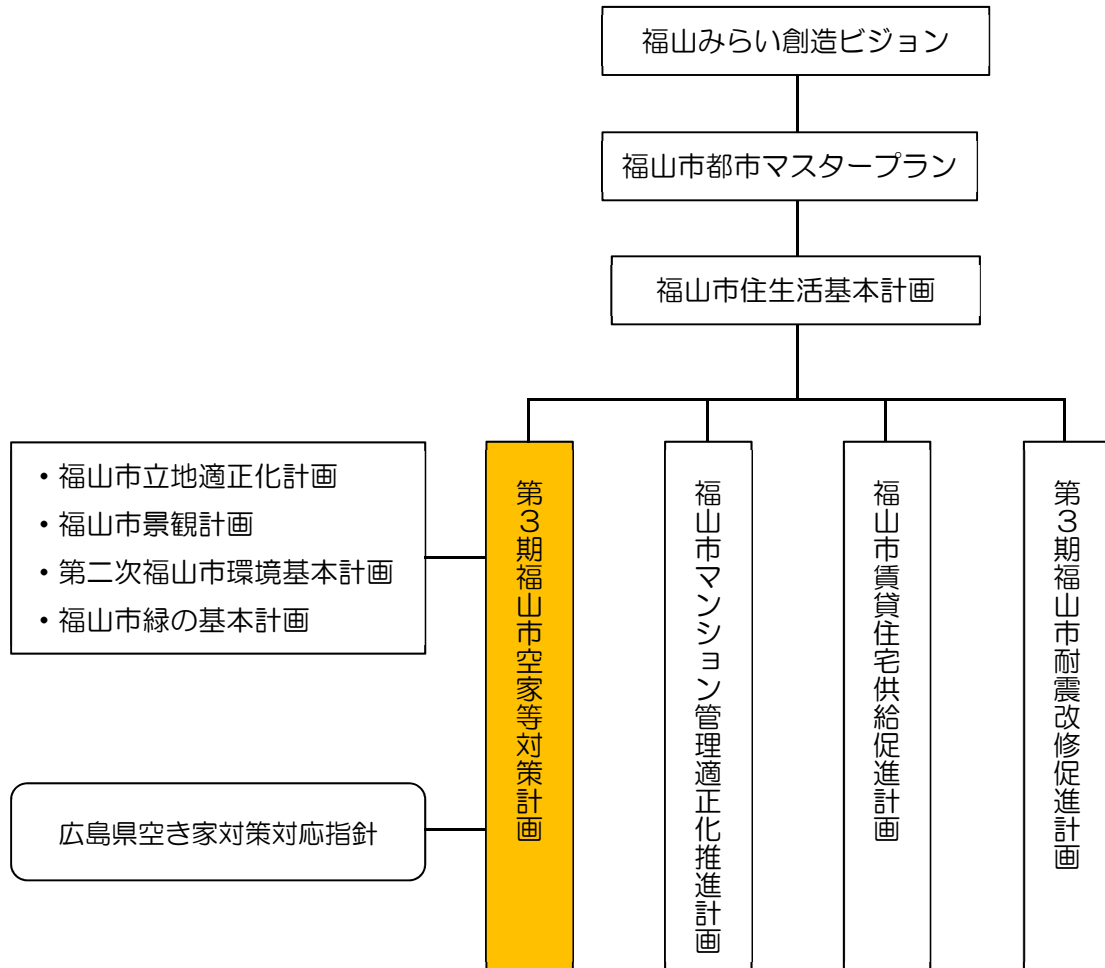
本市においては、「福山市空家等対策条例（平成27年条例第52号。以下「条例」という。）」を2015年（平成27年）12月に制定し、空家等対策計画の策定に向けた検討・協議を行うため「福山市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置しました。

また、空家等への対策を総合的かつ計画的に推進するため、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、2021年（令和3年）3月に「第2期福山市空家等対策計画」（以下「第2期計画」という。）を策定し、空家等対策に取り組んできました。

このたび、第2期計画が5年間の計画期間を満了することから、「第3期福山市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、市民の安心・安全な住環境の確保のため、地域の生活環境に影響を及ぼしている危険な空家等の解消をこれまでよりもより重点的に取り組んでいきます。

2 計画の位置付け

本計画は、法第7条に規定する空家等対策計画として策定するものであり、「福山みらい創造ビジョン」や「福山市都市マスタープラン」、「福山市住生活基本計画」その他関連する計画と連携を図っています。



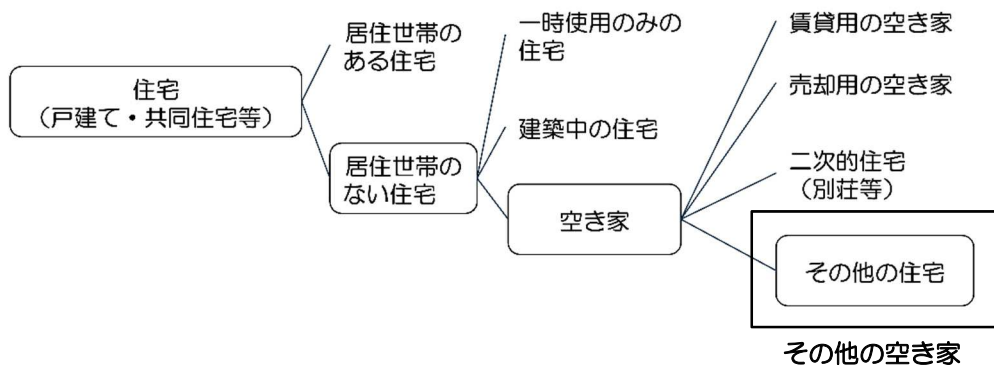
3 計画の対象区域

本市における空き家の現状は、市域全体に幅広く分布しています。このため、対象区域は福山市全域とします。

4 計画の対象とする空き家

本計画では、法第2条第1項で規定される「空家等」を対象とします。この空家等は、用途の限定をしないすべての建築物となりますが、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・土地統計調査※1による空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」である「その他の住宅」を「その他の空き家」としています。

本計画で主に対象とする空き家の住宅



※1 「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が実施する全国を対象とする統計調査であり、調査単位区内から抽出した住宅等や世帯を対象とする標本調査です。この調査では、調査時において居住している人がいない共同住宅や長屋の住戸も空き家の対象に含まれています。

5 計画期間

本計画の計画期間は、2026年度（令和8年度）から2030年度（令和12年度）までの5年間とします。ただし、国の動向や社会情勢の変化等を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じて適宜見直しを行います。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 本市の人口・世帯

本市の人口は、2020年（令和2年）の国税調査では460,930人となっているが、国立社会保障・人口問題研究所によると、2025年（令和7年）には、443,916人に減少しており、その後も減少を続けていくと推計されています。

一方、高齢者（65歳以上）の人口は、2045年（令和27年）まで増加し、以降はその高齢者も減少していくと推計されています。

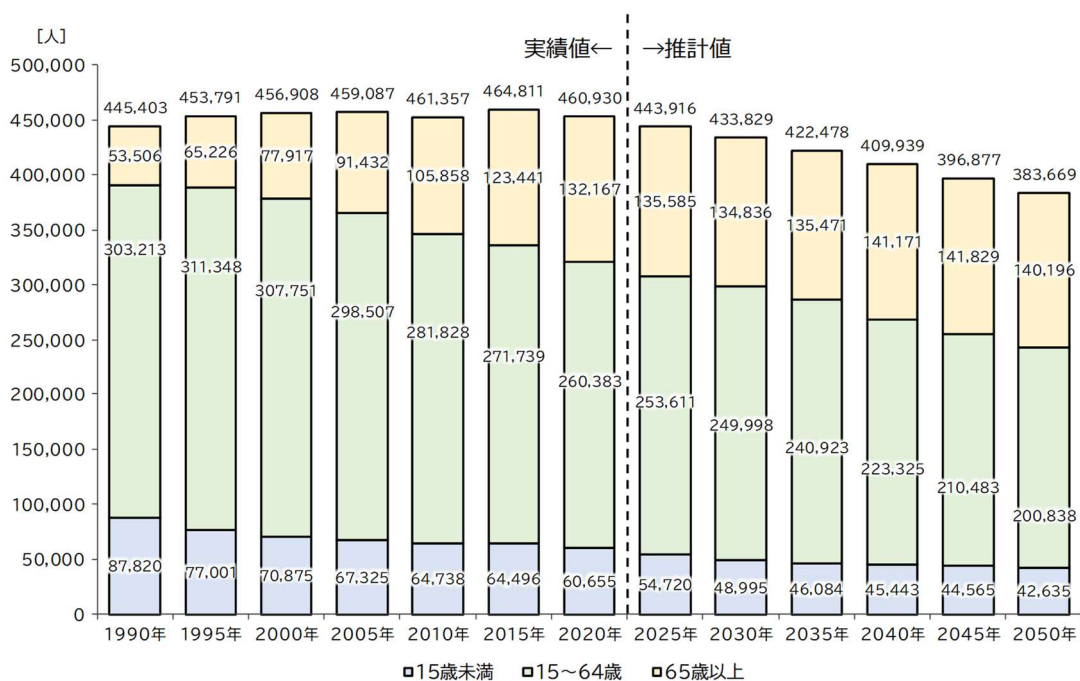
人口と将来推計[福山市]

将来人口推移（人）

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
総数	460,930	443,916	433,829	422,478	409,939	396,877	383,669
65歳以上	133,580	135,585	134,836	135,471	141,171	141,829	140,196
15～64歳	266,560	253,611	249,998	240,923	223,325	210,483	200,838
15歳未満	60,790	54,720	48,995	46,084	45,443	44,565	42,635

出典：国立社会保障・人口問題研究所（2023年（令和5年）推計）

人口と将来推計における年齢三区分別の割合[福山市]



出典：国立社会保障・人口問題研究所（2023年（令和5年）推計）

(2) 本市の住宅の現状

2023年（令和5年）の住宅・土地統計調査によると、本市における住宅数は約22万7千戸に対し、空き家数は約3万4千戸（空き家率：15.1%）、その他の住宅の空き家率は7.0%となっており、前回の2018年（平成30年）の調査時と比べ、住宅数は約1万戸増加し、これに伴い空き家も約4千戸増加していることから、現在も新築の住宅の供給と新たな空き家の発生が続いている状況にあります。

住宅数とそれに占める空き家数

	住宅数 (A) (戸)	空き家数 (B) (戸)	空き家率 (C=B/A) (%)	その他の 空き家数 (D) (戸)	その他の 空き家率 (E=D/A) (%)
全 国	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
	65,046,700	9,001,600	13.8	3,856,000	5.9
広島県	1,430,700	215,600	15.1	114,200	8.0
	1,465,500	231,400	15.8	114,700	7.8
福山市	217,050	30,110	13.9	13,470	6.2
	227,320	34,230	15.1	15,920	7.0

上段 出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

下段 出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

※ 「住宅・土地統計調査」で対象としている住宅は、「一戸建・長屋・共同住宅」です。長屋・共同住宅は1住戸ごとに調査しています。

本市の「その他の空き家」は、今後も増加していくことが予測されています。

空き家の増加の要因は、新築住宅の供給が続いている状況と高齢化世帯の居住する経年した住宅が今後空き家化していくこと等と考えられます。

本市の「その他の空き家」の将来予測

(戸)

	2018年 (平成30年)	2023年 (令和5年)	2030年 (令和12年)	2040年 (令和22年)
その他の 空き家数	13,470	15,920	16,560	17,455

出典：備後圏域連携協議会「2024年（令和6年）6月 地域の未来予測」

※ 2023年（令和5年）までは住宅・土地統計調査の数値で、2030年（令和12年）以降は推計値です。

本市の住宅市場は、依然として新築住宅の購入・建て替えが中心となっていますが、中古住宅を購入した戸数も2018年（平成30年）の住宅・土地統計調査より増加しています。

居住世帯の有無による住宅数の内訳

(戸)

	住宅数	居住世帯のある住宅	居住世帯のない住宅
2018年 (平成30年)	217,050	185,750	31,300
2023年 (令和5年)	227,320	192,340	34,980

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」
総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

居住世帯のある住宅数の所有区分による内訳

(戸)

	居住世帯のある住宅数	持ち家の住宅数	借家の住宅数	不詳
2018年 (平成30年)	185,750	120,400	60,300	5,050
2023年 (令和5年)	192,340	127,550	59,410	5,380

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」
総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

持ち家の住宅数の取得理由による内訳

(戸)

	持ち家の住宅数	新築 (新築の住宅を購入・建て替えを含む)	中古住宅を購入	相続・贈与で取得	その他
2018年 (平成30年)	120,400	80,370	14,550	15,500	9,990
2023年 (令和5年)	127,550	82,870	15,190	19,420	10,070

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」
総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

2023年（令和5年）の本市における住宅を建築時期別に区分すると、1970年代以降は年代別に大きな偏りはありません。耐震性が不足している旧耐震基準の時期（1981年（昭和56年）5月以前）に建築された住宅は、全体の約26%を占めています。また、高齢者のみで暮らしている世帯は、持ち家世帯の約3分の1以上となっています。

建築時期別の住宅戸数

（戸）

建築時期	2023年での戸数
1970年以前	18,170
1971年～1980年	32,020
1981年～1990年	19,520
1991年～2000年	29,440
2001年～2010年	34,280
2011年～2020年	32,140
2021年～2023年9月	8,940
合 計	192,340

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

※ 合計には、建築時期「不詳」を含む。

持ち家における高齢者世帯数

（戸）

	持ち家		
	総数	65歳以上のみの世帯	65歳未満を含む世帯
2018年 （平成30年）	120,400	37,800	82,600
2023年 （令和5年）	127,550	43,490	84,060

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

(3) 空き家の実態調査

ア 概要

2024年（令和6年）に市内の空き家の数とおおむねの危険度を把握するため、市内全域において公道の沿道5m以内に存する住宅を対象に、外観目視による実態調査を実施しました。

調査目的	倒壊の危険性があり、周辺に影響を与えるおそれのある空き家の戸数及び分布を把握し、助言・指導を行うため
実施期間	2024年（令和6年）10月22日～ 2025年（令和7年）3月14日
調査対象	周辺に道路や建物のある戸建て住宅や共同住宅等の空き家 （賃貸用、売却用その他使用目的があるものを除く。）
空き家の抽出方法	市内全域の家屋を対象に、水道及び電気の使用状況や住民基本台帳による机上調査を行い、調査対象とする空き家と想定される物件を抽出
空き家の危険度の判定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・公道からの外観目視により使用実態を確認し、空き家の数とおおよその危険度を判定 ・危険度は「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、雑草の繁茂、立木の腐朽又は倒壊、近隣道路へのはみ出し、ごみ等の放置または不法投棄、小動物の棲みつき）により、次の5段階に分類 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>○危険度の区分（ランク）</p> <p>A : 再利用が可能</p> <p>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</p> <p>C : 管理が行き届いておらず、損傷が激しい</p> <p>D : 倒壊の危険性がある</p> <p>E : 倒壊の危険性が大きく、かつ、倒壊した場合に隣地や公道に大きな影響を及ぼすおそれがある</p> <p>未判定：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</p> </div>

イ 調査の結果・結果の分析

調査の結果、把握した空き家の数とおおよその危険度は、次のとおりです。本計画における空家等対策は、この実態調査で把握した空き家を対象に行います。また、調査結果の分析は、次のとおりです。

- 空き家総数の増加

今回の調査結果で把握した空き家の総数は、前回の実態調査による4,466件から6,359件と増加しています。

- ランクAの空き家の増加

空き家総数の増加は、ランクAの空き家が増加（365件から3,259件 約8.92倍）したことに起因しており、新たに発生している空き家に対する取組が必要と考えられます。

- ランクC・D・Eの空き家が減少

一方で、ランクCの空き家は、1,324件から680件に、ランクDの空き家は、946件から525件に、そして、ランクEの空き家は、749件から410件に減少していることが確認されており、これまでの空家等対策の成果が出ているものと考えられます。しかし、依然として地域の生活環境に影響を与えている空き家は存在していることから、引き続き、取組を継続する必要があります。特に、ランクEの空き家は、周辺的生活環境への影響が大きいことから、早期の改善に向け取り組む必要があります。

2024年度（令和6年度）実態調査により把握した空き家のランク別件数

ランク	A	B	C	D	E	未判定	合計
件数	3,259	1,108	680	525	410	377	6,359
割合	51.3%	17.4%	10.7%	8.3%	6.4%	5.9%	100%

（参考）2015年度（平成27年度）の実態調査により把握した空き家のランク別件数

ランク	A	B	C	D	E	未判定	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%

（参考）2015年度（平成27年度）の実態調査により把握した空き家の2024年度（令和6年度）末時点のランク別件数

ランク	A	B	C	D	E	未判定	合計
件数	198	414	611	444	356	172	2,195
割合	9.0%	18.9%	27.8%	20.2%	16.2%	7.9%	100%

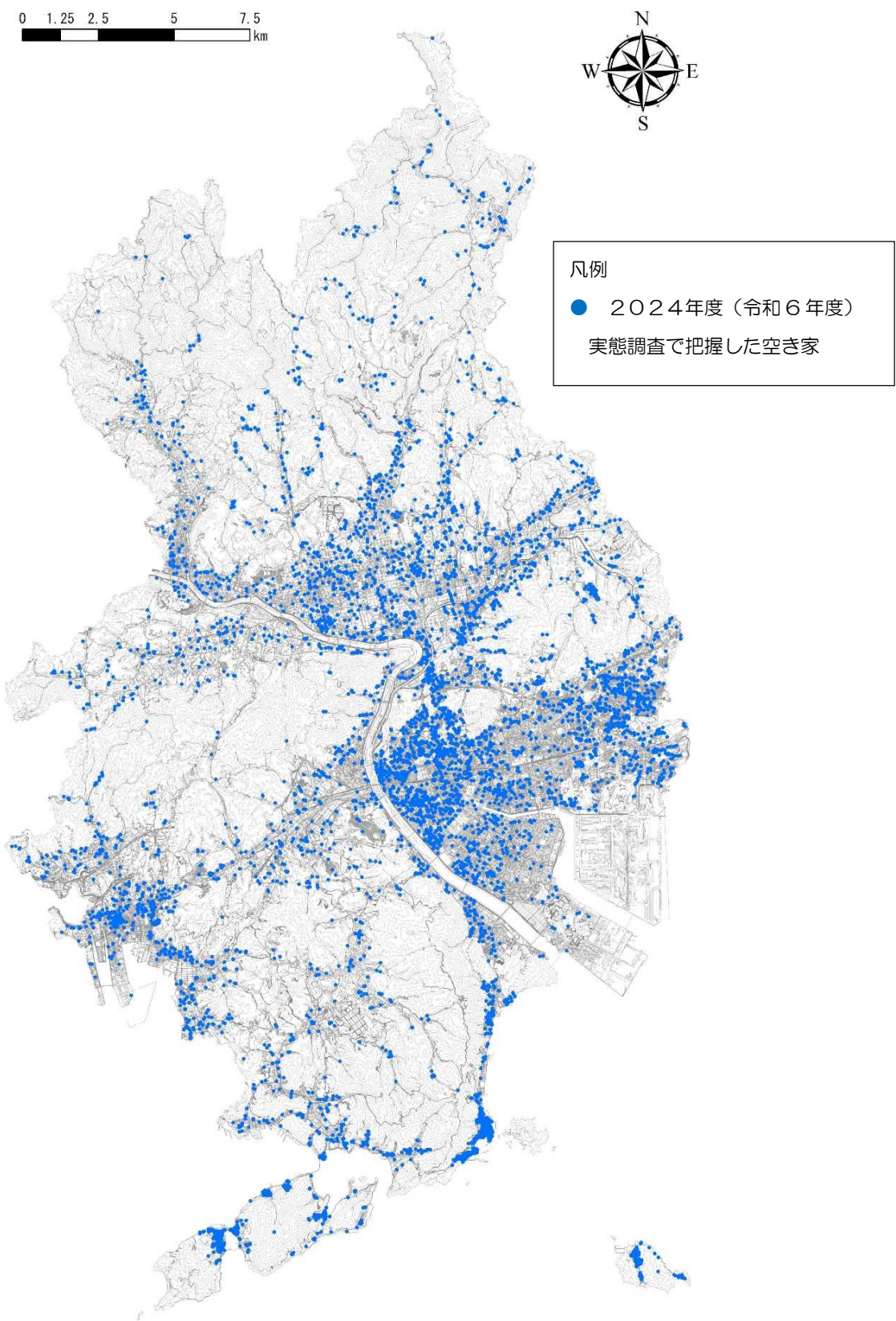
危険度の区分

ランク	状態
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	倒壊の危険性がある
E	倒壊の危険性が大きく、かつ、倒壊した場合に隣地や公道に大きな影響を及ぼすおそれがある
未判定	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 後日、現地調査により、個別にランクの判定を行う

なお、実態調査の空き家数の6,359件に対し、令和5年住宅・土地統計調査の「その他の空き家」の数は15,920件（5ページ参照）となっており、件数が乖離しています。この差については、次の要因によるものです。

- ①共同住宅や長屋については、住宅・土地統計調査では住戸単位、実態調査では棟単位としていること。
- ②住宅・土地統計調査は「調査区抽出調査」による「標本調査」、本市の実態調査は「市全域調査」による「実数調査」であること。

2024年度（令和6年度）実態調査で把握した空き家の分布状況図



(4) 空き家の所有者へのアンケート調査

ア 概要

2025年（令和7年）に、2024年度（令和6年度）に実施した空き家の実態調査で把握した空き家を所有・管理されている方を対象に、空き家となった理由や、維持管理の状況、利活用の意向について把握し、今後の空家等対策の検討や計画への反映を目的としたアンケート調査を実施しました。

アンケート調査の概要

実施期間	2025年（令和7年）9月10日（水）～9月30日（火）
調査対象	実態調査により把握した空き家6,359件について、所有者の特定調査を行い、把握した4,748件の空き家の所有者
調査方法	郵送による
調査項目	空き家の所有の状況、管理の状況、今後の意向等（計26問） （調査項目の詳細は、別冊資料5ページから23ページを参照）
回答数	1,979件（回収率41.7%）

イ アンケート結果とその考察

・空き家所有者の特性

空き家の所有者の「60歳代」以上が約80%であり、高齢者の占める割合が高くなっています。（問1-3）

・空き家の発生要因

「居住者が亡くなった」が約60%であり、現在居住している住宅が、居住者の死亡により空き家となる可能性があります。（問2-2）

・空き家の特性

築年数が「51年以上」の旧耐震基準の建物が約55%です。

また、空き家となって「10年以内」が約60%であり、前回調査以降に多数の空き家が生じています。

空き家の管理の状況については、「管理できていない」が約35.7%、このうち「遠方に住んでいて自分で管理できない」が約25%であり、管理に対する所有者の意識が低下しています。

・今後の予定

空き家の今後の予定については、「売却または他人に無償譲渡」が約32%、「解体」が約19%であり、空き家の流通促進や除却に対する補助制度の運用が有効であることが示唆されます。

- 空き家に関して困っていること

空き家に関して困っていることとして、「家財等の片づけ」が約22%、「何をすればよいか分からない」が約8%であり、所有者が空き家の売買や除却等に取り組むために家財処分の方法や、空き家を今後どうするかについて方針が立てられないことがわかります。

2 これまでの取組結果

本市では、当初計画や第2期計画に基づき、次に掲げる取組を行ってきました。

(1) 空家等の発生予防・抑制の推進

ア 所有者等への意識啓発・情報提供

- 空き家を放置することのリスクや補助制度などの情報を取りまとめた「空き家について考えるハンドブック」を作成し、講演会や自治会・町内会で開催する説明会等において配布し、情報提供しました。
- 空家等対策に関連する講演会や職員による出前講座、高齢者を対象とした終活セミナー等において、「空き家について考えるハンドブック」を活用し、意識啓発を行いました。
- 固定資産税の納税通知書を活用した情報提供を行いました。

(2) 空家等の有効活用の推進

ア 補助事業の実施

再利用可能な空き家の有効活用を促進するため、空家等を対象とした各種補助事業を実施しました。

空家等の改修や利活用を対象とした補助事業

区分	補助事業名称	事業内容	実施年度	利用件数
改修	空家リノベーション補助事業	子育て世帯、新婚世帯、移住者、定住者が、空家等を改修して自ら居住する場合の改修費用の一部を補助	2024～	11件
	移住者等住宅改修費補助事業	移住者、定住者が、空家等を改修して自ら居住する場合の改修費用の一部を補助 ※「空家リノベーション補助事業」に移行	2018～ 2023	11件
利活用	空家等地域活性化推進事業	まちづくり推進委員会が、空家等を改修等して活用する場合の改修費用の一部を補助	2021～	17件
	空家等地域活用支援事業	空家等の所有者が、空家等を活用して、地域の活性化や地域コミュニティの維持や再生を図る場合、空家等の固定資産税と都市計画税相当額を補助	2017～	13件

(2025年(令和7年)12月末時点)

○空家リノベーション補助事業（チラシ）

○空き家について考えるハンドブック

空き家をリノベーションしませんか？

2025年 福山市空家リノベーション事業補助

対象となる空き家

- ・1年以上、人が居住または使用していない。
- ・耐震性能を有すること、(改修工事に合わせて耐震性を確認する場合も可。)

※ 上記のほかにも条件がありますので、詳しくは建築指導課までお問い合わせください。

補助金額

空き家の修復工事にかかる費用の2分の1以内

新築出費・子育て世帯 上限 **50万円** (※ 対象)

移住者・定住者 上限 **30万円** (※ 対象)

+ 福祉世帯・高齢・近隣 加算 **10万円** (※ 対象は福山市内に居住)

補助対象者（申請できる人）

次に掲げる条件をすべて満たす方になります。

1. 空き家の立地が上記の要件を満たすこととして、3000平方メートル以内の範囲とするもの

種類	要件
所有権者	権利関係が不明でないこと
相続関係	相続関係が不明でないこと
子育て世帯	18歳未満の子を有する世帯
移住者	申請日において本市に3年以上継続して居住しており、補助事業完了日までに本市から本市へ住居変更を届出する予定の方
定住者	申請日において本市に転入して3年以上が経過していない方

2. 空き家を売買、相続もしくは贈与により取得または取得する方

3. 新たに自らが生住するために工事を行う予定の方

※ 上記のほかにも条件がありますので、詳しくは建築指導課までお問い合わせください。

【裏面あり】

2025年度版

福山市

空き家

について考える

ハンドブック

こうなる前に...

あなたもさまざまなタイミングで
思いがけず
空き家の所有者
になるかも...

イ 福山市版空き家バンク（空き家の流通促進）

公益社団法人広島県宅地建物取引業協会との協定（2016年（平成28年）12月）に基づき、空家等の所有者から同意を得て、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、空家等の市場流通につなげてきました。

（同意書199件のうち、成約件数36件（2025年（令和7年）12月末時点））

ウ 空家等の相続人等の調査

公益社団法人広島県司法書士会との協定（2017年（平成29年）1月）に基づき、空家等の相続人調査を実施してきました。

また、所有者等が不明な空家等については、民法による財産管理制度※を活用し、空家等の市場流通につなげてきました。

※ 所有者が不明である財産について、家庭裁判所が管理人を選任し、管理人がその財産の保存・管理・利用・改良を行う制度です。

(3) 危険な空家等への対応

ア 特定空家等への措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家については、特定空家等に認定し、是正に向けた指導等に取り組んできました。

特定空家等に対する措置等

	助言・指導	勧告	略式代執行	除却等
件数	136件	5件	2件	81件

(2025年(令和7年)12月末時点)

イ 空家等の除却補助事業の実施

所有者による危険な空家等の除却を促進するための補助事業を実施しました。

空家等の除却を対象とした補助事業

区分	補助事業名称	事業内容	実施年度	利用件数
除却	空家除却支援事業	特定空家等や危険度の高い家屋について、除却費用の一部を補助	2024~	28件
	特定空家等除却支援事業	特定空家等の除却費用の一部を補助 ※「空家除却支援事業」に移行	2023	4件
	空家等除却支援事業	空家等を除却して跡地を地域において活用する場合の除却費用の一部を補助 ※「空家除却支援事業」に移行	2017~ 2023	1件

(2025年(令和7年)12月末時点)

○空家除却補助事業(チラシ)

空き家の解体で困っていませんか？

2025年 福山市空家除却支援事業補助

対象となる空き家
市内にある特定空き家(※1)または危険家屋(※2)
(※1)空家等対策の推進に関する特別措置法第28条第2項に規定する空家等に該当する空き家
(※2)住宅の不具合を判断した標準、天井高さが100cm以上である空き家(おおよそ1年以上居住その他の使用がなされていない空き家に係る)

補助金額
空き家の除却工事に要する費用の3分の1以内

補助対象者(申請できる人)
1 空き家の所有者、またはその相続人
2 上記1の同意を得た者

対象となる工事
1 補助対象空き家の全館を解体する工事
2 福山市内に本店、支店、営業所、事務所等所有している、専業主業者等に明け負わせる工事
3 補助金の交付決定後に除却工事の契約及び着工をするもの
※ 補助金の交付決定前に、除却工事の契約及び着工した場合は、補助金の対象となりません。

申請方法
◆ 特定空き家…福山市が空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき特定空き家等に認定し、所有者に対して解体等の取組を行っている空き家です。直接、随時相談にご相談ください。
◆ 危険家屋…裏面の【申請の流れ】をご確認ください。

申請期間
随時受付(先着順)し、予算枠に到達次第、受付を終了します。

【裏面あり】

(4) 空家等管理活用支援法人との連携による取組

2023年（令和5年）12月の法改正により、空き家の管理や活用を専門的に行う民間団体に公的立場を与え、市町村の空き家対策を補完する「空家等管理活用支援法人」の指定制度が新設されました。

本市では、2024年（令和6年）11月に「福山市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱」を定め、空家等管理活用支援法人の募集を開始し、2025年（令和7年）3月には、民間事業者1社を指定し、所有者等からの多岐にわたる相談にワンストップで対応する総合窓口としての役割を担っています。

(5) 所有者や周辺住民からの相談対応

空き家の所有者や空き家の周辺の居住者などから多くの相談が寄せられており、このうち危険空家等に関する相談が大半を占めていましたが、近年（2022年度（令和4年度）以降）では、草木の繁茂・立木による相談も同等数寄せられています。

相談のあった空き家については、現地調査、所有者調査を行い、所有者に対し、空き家の現状を伝える通知を行うなどの対応を行っています。

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

（件）

種別	危険空家等	草木の繁茂 ・立木	その他	合計
2015年度（平成27年度）	87	33	38	158
2016年度（平成28年度）	56	20	26	102
2017年度（平成29年度）	33	35	12	80
2018年度（平成30年度）	44	16	8	68
2019年度（令和元年度）	50	14	8	72
2020年度（令和2年度）	49	23	11	83
2021年度（令和3年度）	35	25	5	65
2022年度（令和4年度）	40	59	12	111
2023年度（令和5年度）	53	42	11	106
2024年度（令和6年度）	52	47	21	120
2025年度（令和7年度）	39	58	30	127
合計	538	372	182	1,092

（2025年（令和7年）12月末時点）

参考：法施行前の10年間（2005年度（平成17年度）～2014年度（平成26年度））の危険空家等の相談件数は、116件

3 第2期計画の検証結果

第2期計画までは住宅・土地統計調査による空き家戸数の数値と危険度の高い空き家（ランクD・E）の是正棟数の2つの数値を成果指標として取り組んできました。その結果、所有者の自主的対応や本市の空き家対策の取組により2,271棟の空き家が解消しています。しかし、住宅・土地統計調査ではその他の空き家は2,450戸の増加の15,920戸となっており、利活用に向けた更なる取組が必要です。

危険度の高い空き家（ランクD・E）については、2021年度（令和3年度）から2024年度（令和6年度）までの4年間で168棟、当初計画からの累計では1,001棟が解消しました。

第2期計画の成果指標とその結果

	当初 (2020年度)	目標 (2025年度)	現状 (2024年度末)
空き家戸数	13,470戸 ^{※1}	13,470戸 ^{※1} (現状維持)	15,920戸 ^{※2}
危険空家等の 是正棟数	833棟	1,700棟	1,001棟 ^{※3}

※1 出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

※2 出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

※3 2025年（令和7年）3月末時点

4 空家等の発生要因等

空き家の実態調査や空き家所有者へのアンケート調査やこれまでの空家等対策の取組結果を踏まえ、次のとおり、空家等の発生要因を整理しました。

(1) 空家等の発生要因

ア 所有者・相続による要因

- ・所有者が高齢・疾病のため意思表示ができず、財産処分が困難となる。
- ・単身高齢者の所有者が施設入所や長期入院などにより、自らの管理が困難となる。
- ・相続の発生により住宅を取得したが、既に住宅を保有しており、居住しないため。
- ・親族間が疎遠な場合など、相続が発生している事実を知らない。
- ・権利者が多世代にわたるなど複雑化し、管理・所有に対する意思の決定が困難となる。

イ 市場面による要因

- ・新築住宅の供給が続いている。
- ・住宅の需要が新築の戸建て住宅が中心である。

(2) 危険な空家等の増加要因

ア 所有者・相続による要因

- ・所有者に、空家等の管理や補修などの費用を捻出する余力がないなど、経済的な理由により、そのまま放置される。
- ・相続人が遠方に居住しており、空家等の状況把握や定期的な管理が難しく、使用目的がないまま放置される。

イ 市場面による要因

- ・建物の老朽化や立地条件が悪いことなどから市場価値が低く、売却が困難となり、放置される。

ウ その他の要因

- ・仏壇や思い出の品があるなど、心理的に第三者への賃貸や売却の手段が取りにくい。
- ・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の負担が増えるため、除却されない。

5 空家等に関する課題

空き家の実態調査や空き家所有者へのアンケート調査を基に、空き家の状態に応じた「発生予防・抑制」、「適正管理」、「有効活用」、「危険な空家等への対応」の観点から分析を行い、問題と課題を整理しました。

ア 空き家の発生予防・抑制

<分析>

- ・2015年度（平成27年度）の実態調査により把握した空き家は4,466件であったが、これまでの空家等対策や所有者等の自主的な対応により、2024年度（令和6年度）末時点で2,195件まで減少し、当初から50.9%減となっている。
- ・一方、2024年度（令和6年度）の実態調査により新たに4,164件の空き家を把握し、2025年（令和7年）4月時点における空き家総数は6,359件となっている。このうち、再利用が可能な空き家（ランクA）は3,259件で、空き家全体の51.3%を占めている。

<問題>

- ・空き家の解消は一定程度進んでいる一方、新たな空き家の発生により、総数は増加している。
- ・再利用可能なランクAの空き家は、空き家全体の半数以上を占めているものの、所有者による利活用や除却が進まず、空き家のまま継続している状況がある。
- ・所有者が住まいの将来計画を立てないまま空き家となるケースが多く、管理不十分な空家等となるおそれがある。

<課題>

- ・所有者に住まいの将来計画（居住の継続・利活用・売却・除却等）を早期に検討・判断するよう啓発する必要がある。
- ・再利用可能な空き家について、市場流通や利活用により解消する必要がある。
- ・住宅の市場価値を維持・向上させる必要がある。

イ 空家等の適正管理の促進

<分析>

- 2015年度（平成27年度）の実態調査により把握したランクB・Cの空き家（2,137件）は、2024年度（令和6年度）末時点で1,025件まで減少しており、当初から52.0%の減少となっている。
- 一方、2024年度（令和6年度）の実態調査により、新たに763件のランクB・Cの空き家を把握し、2025年（令和7年）4月時点でランクB・Cの空き家は1,788件（空き家総数6,359件のうちの28.1%）となっている。
- 市に寄せられた空き家に関する通報は、2015年度（平成27年度）から2025年（令和7年）12月末までの累計で1,092件（18ページ参照）あり、このうち建物の老朽化に関するものが532件（55.1%）、雑草の繁茂に関するものが298件（30.9%）を占めている。

<問題>

- 適正管理が行われていない空き家が新たに発生しており、ランクB・Cの管理不十分な空家等が一定数存在している。
- 空き家の管理ができていない所有者が35.7%、遠方居住により管理が困難な所有者が25.1%存在しており、所有者の事情により適正管理が行われていないケースが多い。
- 管理不十分な空家等そのまま放置されると、周辺環境への影響が生じるとともに、将来、特定空家等に移行するおそれがある。

<課題>

- 空き家の管理が困難な所有者に対し、適正管理が行われるよう支援する必要がある。
- 高齢化や遠方居住等により管理が難しい所有者を支援する必要がある。
- 管理不十分な空家等について、特定空家等への移行を予防する必要がある。

ウ 空家等の有効活用の促進

<分析>

- ・ 2015年度（平成27年度）の実態調査により把握したランクA・Bの空き家（1,178件）は、2024年度（令和6年度）末時点で612件まで減少しており、当初から48.0%の減少となっている。
- ・ 一方、2024年度（令和6年度）の実態調査により新たに3,755件のランクA・Bの空き家を把握し、2025年（令和7年）4月時点におけるランクA・Bの空き家は4,367件（空き家総数6,359件の68.7%）となっている。
- ・ 空き家バンクの成約件数は、2016年（平成28年）12月から2025年（令和7年）8月末までで36件となっている。
- ・ 空き家の総数が6,359件に増加している。

<問題>

- ・ 有効活用や流通が可能なランクA・Bの空き家が多数存在し、利用されていない空き家が増加している。
- ・ 所有者が空き家を使用していない、または使用の予定を定めていないケースが多く、活用に向けた所有者の意思決定が進んでいない。
- ・ 家財の片付けや権利関係、資産価値の低さ等が要因となり、市場への流通や利活用が進んでいない。
- ・ 地域コミュニティが希薄となり、地域活動の維持が困難となっている。

<課題>

- ・ 家財の片付け、改修、利活用、売却等の所有者の困りごとを解決に向けて一体的に支援する必要がある。
- ・ 空き家の流通促進施策を強化する必要がある。
- ・ 民間事業者と連携し、空き家バンク等の流通促進施策を強化する必要がある。
- ・ 地域の活力を維持する必要がある。

エ 危険な空家等への対応

<分析>

- 2015年度（平成27年度）の実態調査により把握したランクD・Eの空き家は1,695件であったが、これまでの空き家等対策の結果、2024年度（令和6年度）末時点で800件まで減少している。
- 2024年度（令和6年度）の実態調査により、新たにランクD・Eの空き家135件を把握し、2025年（令和7年）4月時点におけるランクD・Eの空き家は935件（空き家総数6,359件のうち14.7%）となっている。このうち、周辺環境に大きな影響を及ぼすおそれがあるランクEの空き家は410件（空き家全体の6.4%）である。
- 市に寄せられた通報は、2015年度（平成27年度）から2025年（令和7年）8月末までの累計で965件あり、このうち建物の老朽化に関するものが532件（55.1%）を占めている。
- 特定空家等は、これまでに136件を認定し、2026年（令和8年）3月末時点で81件の除却等が確認されている。

<問題>

- 新たに把握したランクD・Eの空き家が増加しており、放置された危険な空家等の発生が継続している。
- これまでに認定した特定空家等136件のうち、未是正の物件が55件存在している。
- 周辺環境に大きな影響を及ぼすおそれがあるランクEの空き家が410件存在し、地域の安心・安全への影響が懸念される。

<課題>

- 放置された危険な空家等について、是正を図る必要がある。
- 特に危険が切迫している空家等について、早期に対応する必要がある。
- 周辺環境に大きな影響を及ぼすおそれのある空家等について、速やかに是正する必要がある。

実態調査により把握した空き家の件数とおおむねの危険度

ランク	A	B	C	D	E	判定 不能	合計
2015年度 実態調査	365	813	1,324	946	749	269	4,466
2024年度 末時点	198	414	611	444	356	172	2,195
2024年度 実態調査	3,259 (51.3%)	1,108 (17.4%)	680 (10.7%)	525 (8.3%)	410 (6.4%)	377 (5.9%)	6,359

4つの観点の対象となる空き家の件数

	空き家の 発生予防・抑制	空家等の 適正管理の促進	空家等の 有効活用の促進	危険な空家等 への対応
対象となる空 き家のランク	A	B・C	A・B	D・E
2015年度 実態調査	365	2,137	1,178	1,695
2024年度末 時点	198	1,025	612	800
	+3,061	+763	+3,755	+135
2024年度 実態調査	3,259 (51.3%)	1,788 (28.1%)	4,367 (68.7%)	935 (14.7%)

第3章 空家等対策の方針と取組

本市では、「空き家問題は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを空家等の所有者等と市、市民、市民活動を行う団体、事業者等が認識し、相互に連携を図り、空家等の発生を予防・抑制し、また、空家等の有効活用や適正な管理を促進すること」を基本理念とし、空家等対策に取り組んでいます。

この章では、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画における「目標」、「成果指標」、「方針」、「取組」を定めます。

1 目標

良好な住環境の確保に向け、空家等対策の目標として次の3つを定めます。

目標1 安心・安全が守られるまち

危険な空家等は、その影響による地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適正管理を促進するための情報提供や助言・指導、関係団体等との連携による支援などを行うとともに、周辺に大きな影響を及ぼすおそれのある危険な空家等については、是正に向けた指導・勧告等や緊急安全措置の実施等を行うことにより、地域住民が安心して安全に暮らせるまちをめざします。

目標2 良好な環境で快適に暮らせるまち

管理不十分な空家等は、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、意識啓発のための情報提供を行い、空家等の適正管理の促進や管理不十分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3 利活用による活気のあるまち

活気のあるまちをつかっていくために、空き家の有効活用を促進していきます。また、住宅や生活に求めるニーズや価値観は多様化しており、関連するさまざまな行政施策と連携した相談会の開催や窓口の充実などを図り、利活用を促すことで、活気のあるまちをめざします。

2 成果指標

空家等対策を計画的・効果的に進めていくため、成果指標を次のとおり設定します。

指標1 周辺に大きな影響を及ぼすおそれのある危険な空家等の解消

実態調査により把握した、「倒壊の危険性が大きく、かつ、倒壊した場合に隣地や公道に大きな影響を及ぼすおそれがある危険な空家等（ランクE）」については、是正に向けた対応や適正管理の促進の取組を重点的に行い、解消に取り組みます。

	現 状 2025年度 (令和7年度)	目 標 2030年度 (令和12年度)
周辺に大きな影響を及ぼすおそれのある危険な空家等の数	410件	解消

指標2 活用されていない空家等の抑制

空家等の発生予防・抑制や有効活用に取り組み、利用目的のない「その他の空き家」を増加させないことに取り組みます。

	現 状 2025年度 (令和7年度)	目 標 2030年度 (令和12年度)
「その他の空き家」 の数	6,359件※	6,359件

※ 2024年度（令和6年度）実態調査により把握した空き家の数

3 空家等対策の方針と主な施策

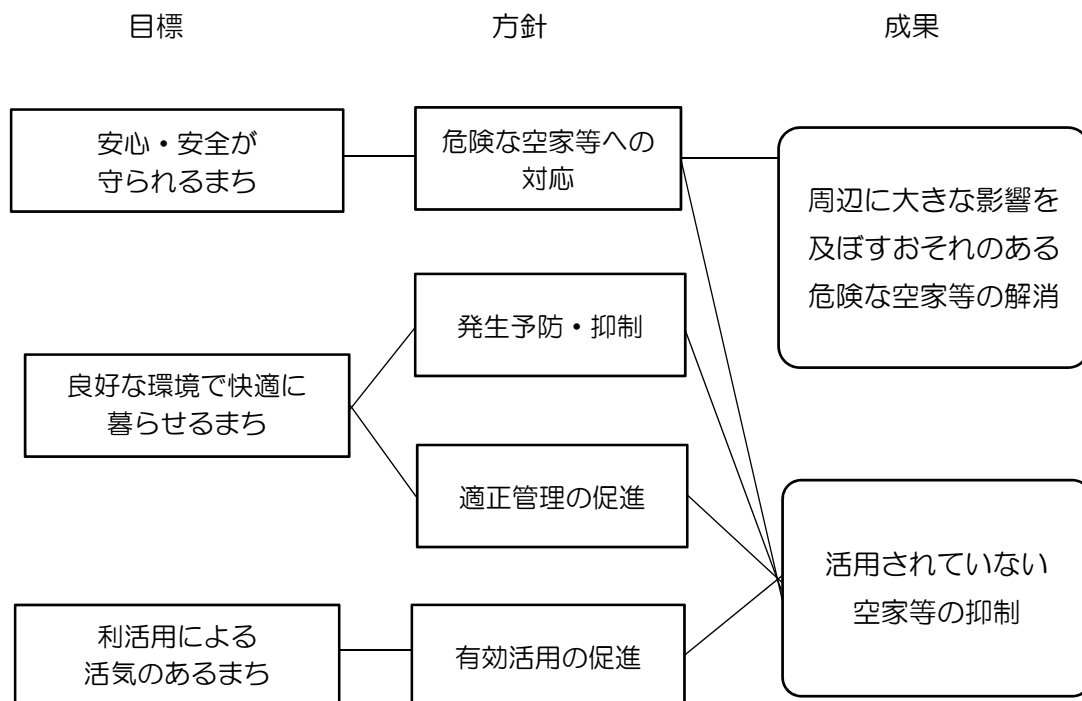
空家等対策を効果的に実施していくためには、空き家の段階に応じた対策が必要であることから、「危険な空家等への対応」、「空家等の発生予防・抑制」、「空家等の適正管理の促進」、「空家等の有効活用の促進」の4つの方針を定め、それぞれの課題の解決に向け主な施策を次のとおり定めます。

本計画では、特に「危険な空家等への対応」について、危険な空家等が是正されない期間が長くなるほど所有者等による解決が困難になる傾向にあること、また、周辺の地域住民の生活環境に与える影響も大きいことから、重点的に取り組むこととします。

方針	課題	主な施策
(1)重点 危険な空家等 への対応	ア 放置された危険な空家等の是正	① 特定空家等の是正に向けた助言・指導・勧告等の実施
	イ 特に危険が切迫している空家等への早期対応	② 緊急安全措置の実施
	ウ 周辺環境に大きな影響を及ぼすおそれのある空家等の是正	③ 所有者等による自主的な是正に向けた情報提供・支援
(2) 空家等の発生 予防・抑制	ア 所有者が住まいの将来計画を早期に検討・判断	① 住まいの将来計画を立てるよう周知・啓発
	イ 利用可能な住宅の市場流通・利活用	② 所有者等への相談体制の整備・拡充
	ウ 住宅の市場価値の維持・向上	③ 住宅の長寿命化の促進
(3) 空家等の適正 管理の促進	ア 管理が困難な所有者に対し、適正管理が行われるよう支援	① 管理に対する当事者意識の向上
	イ 高齢化や遠方居住により管理が難しい所有者を支援	② 相談窓口の周知
	ウ 管理不十分な空家等について、特定空家等への移行を予防	③ 管理不全空家等への対応
(4) 空家等の有効 活用の促進	ア 家財の片付け、改修、利活用、売却等の所有者の困りごとを、解決に向けて一体的に支援	① 支援制度や相談窓口の情報提供
	イ 有効活用に向けた支援制度の利用促進	② 中古住宅の流通促進に関する制度の周知
	ウ 再利用可能な空き家の流通促進	③ 専門家団体等との連携による不動産流通の促進
	エ 地域の活力の維持	④ 地域の価値の維持・向上

「目標」と「方針」、「成果」の関係をまとめると、次のとおりです。

目標・方針・成果の関係



4 空家等対策の取組

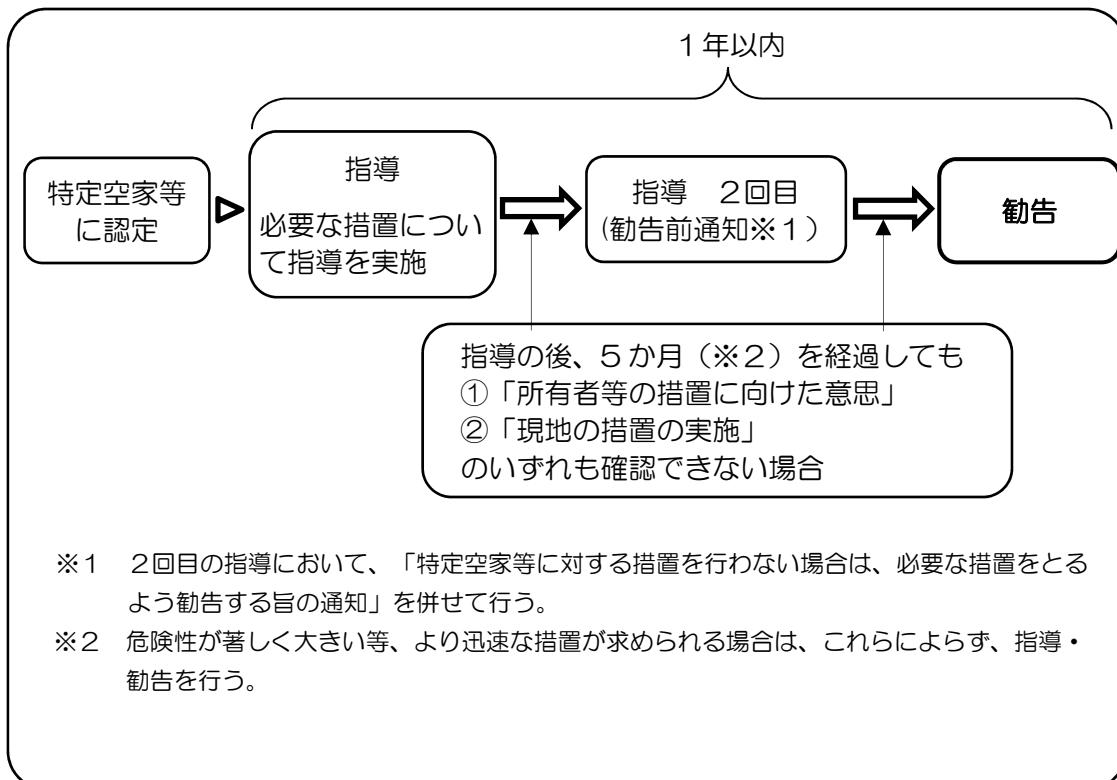
3の「空家等対策の方針と主な取組」で定めた主な施策に基づき実施する具体的な取組は、次のとおりです。

(1) 危険な空家等への対応

① 特定空家等の是正に向けた助言・指導・勧告等の実施

- 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と認められる空家等は、「特定空家等」に認定し、所有者等に対し、助言や指導を行い、早期改善を求めます。
- 助言や指導に対しても改善が見られない場合には、「判断基準」に基づき、所有者等に対し勧告を行います。
- 勧告に対しても改善が見られない場合には、改めて現地調査を実施し、命令の必要性が認められるときは、措置の実施に関する手続を経たうえで、所有者等に対し措置の命令を行います。
- 命令に対し改善が見られない場合には、改めて現地調査を実施し、周辺への影響や重大な危険の切迫性、公益性等を十分検討し、代執行を行わざるを得ない状況にあると認められるときは、措置に関する手続を経たうえで代執行を行います。

指導から勧告に移行する判断基準



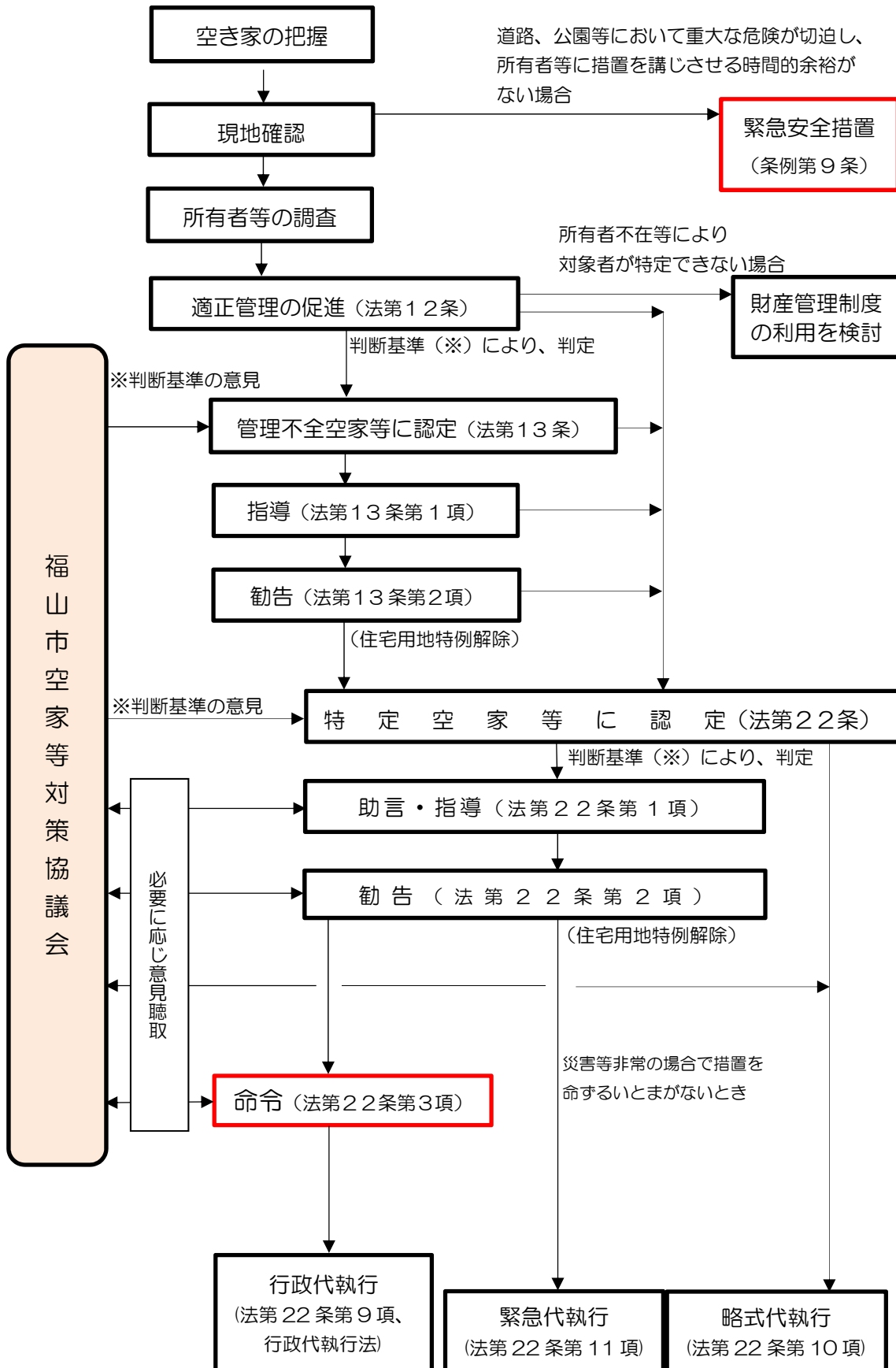
② 緊急安全措置の実施

- 空家等が倒壊のおそれがあるなどの状態にあり、不特定多数が利用する公共の場所において、その利用者に重大な危険が切迫している場合であって、空家等の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、緊急安全措置として危険を回避するために必要な限度の措置を行います。

③ 所有者等による自主的な是正に向けた情報提供と支援

- 所有者等への通知文に「空き家について考えるハンドブック」等を同封するなどして、補助制度や空き家を放置することのリスクを情報提供します。
- 所有者等による危険な空家等の除却を支援します。
- 専門家団体や空家等管理活用支援法人と連携し、空家等の所有者が解体事業者等を選びやすくする環境を整備します。
- 空き家の所有者等を対象とした地域別空き家相談会を開催します。

(参考) 特定空家等・管理不全空家等に対する措置等の流れ (概要)



(2) 空家等の発生予防・抑制

① 住まいの将来計画を立てるよう周知・啓発

- 「空き家について考えるハンドブック」に住まいのエンディングノートの活用についての記載を追加し、現在の住居の将来計画について、空き家となる前から考えてもらえるよう、あらかじめ関係者と協議をしておくことのメリットや、空き家として放置することのリスク等の意識啓発に努めます。
- 高齢者を対象とした講習会等において、あらかじめ関係者と協議をしておくことのメリットや、空き家として放置することのリスク等について情報提供・周知を行います。

② 居住者等への相談体制の整備

- 居住者等が住まいの適正管理や将来計画について、空家等となる前に相談できる相談窓口を整備します。
- 空家等管理活用支援法人との連携により、発生予防・抑制・有効活用・適正管理に向けた情報提供や相談窓口の充実を図ります。
- 庁内の関係部署との連携を強化し、相談体制の充実を図ります。

③ 住宅の長寿命化の促進

- 長期優良住宅認定制度の普及・促進を図ります。
- 木造住宅の耐震改修等の支援制度を周知啓発します。
- 空き家の利活用や居住性の向上に向けたリフォームに関する支援や情報提供を行います。
- 住宅の所有者等への発生予防・抑制に関する支援制度を検討します。

(3) 空家等の適正管理の促進

① 管理に対する当事者意識の向上

- 空き家の所有者等が空き家の適正管理の必要性を感じられるよう、「空き家について考えるハンドブック」を活用し、広報、市ホームページ、出前講座、相談会等において、適正管理の周知・啓発に取り組みます。
- 固定資産税の納税通知書を活用し、広く課税対象者に「空き家について考えるハンドブック」を掲載している市ホームページのアドレスなどを周知します。
- 登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産税情報、福祉サービス、郵便・電力事業などの情報を利用し、個人情報適切に管理しながら、空き家のデータベースを整備します。

② 相談窓口の周知

- 自己判断ができない状態にある場合などの理由で、空家等の所有者等による対応が困難な場合は、補助人・補佐人・成年後見人・任意後見人制度等の福祉的な支援制度や専門業者に関する情報提供などの支援を行います。
- 空家等の所有者が高齢である場合や遠方に居住している等の理由で、所有者等による対応が困難な場合は、関係団体や空家等管理活用支援法人に関する情報提供など、適正管理に向けた支援を行います。
- 空家等の所有者等を対象とした地域別空き家相談会を開催します。

③ 管理不全空家等への対応

- 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空家等について、管理不全空家等への認定を行う体制を整備するため、協議会の意見を聞きながら認定基準の策定を行います。

(4) 空家等の有効活用の促進

① 支援制度や相談窓口の情報提供

- ・「空き家について考えるハンドブック」を活用し、子育て・新婚・若者夫婦世帯、移住・定住者に向けた支援制度の情報提供に取り組みます。
- ・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、庁内で連携して空家等の活用の支援に取り組みます。
- ・不動産や建築、法務、福祉等の専門家団体や空家等管理活用支援法人と連携・協力し、空家等の所有者等からの有効活用に関する相談に対応する体制を整備します。

② 中古住宅の流通促進に関する制度の周知

- ・国では、住宅ローン減税や既存住宅インスペクション制度※、不動産譲渡所得特別控除などの中古住宅の流通促進施策を行っており、「空き家について考えるハンドブック」を活用するなどし、これらの制度を周知します。

※ 既存住宅インスペクション制度とは

主に中古住宅売買時に実施される建物状況調査で、買主が安心して取引ができるよう、建築士資格を持つ専門家の調査により、劣化状況など建物の状態を事前に明らかにする制度。

③ 専門家団体等との連携による不動産流通の促進

- ・協定に基づく公益社団法人広島県宅地建物取引業協会との連携により、同意を得た空家等の所有者の情報を広島県宅地建物取引業協会に提供し、不動産事業者と所有者を結びつける取組により、空き家の市場流通を推進します。
- ・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場合は、周辺への影響等を踏まえ、民法に規定する財産管理制度の活用を検討します。
- ・本市において、空き家の情報発信を行う「空き家バンク」を整備、運営することを検討します。
- ・空家等の所有者等を対象とした地域別空き家相談会を開催します。

④ 地域の価値の維持・向上

- ・地域と連携して空家等対策に取り組める体制を整備していきます。
- ・空家等の利活用や除却後の跡地活用を支援することにより、地域の活力の維持・向上を図ります。
- ・地域の活力を向上するため、若者や子育て世帯等を支援する取組を検討します。

(5) 取組内容のまとめ

取組内容を整理すると、次のとおりです。

凡例： ● 重点取組、◎ 新規 ○ 拡充

・危険な空家等への対応

●	「特定空家等」に認定し、所有者等に対し、助言や指導を行い、早期改善を求める。
●◎	助言や指導に対しても改善が見られない場合には、「判断基準」に基づき、所有者等に対し勧告を行う。
●	勧告に対しても改善が見られない場合で、命令の必要性が認められるときは、所有者等に対し命令を行う。
●	命令に対して改善が見られない場合には、改めて現地調査を実施し、代執行を行わざるを得ない状況にあると認められるときは、代執行を行う。
●	不特定多数が利用する公共の場所において、その利用者に重大な危険が切迫している場合で、空家等の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、緊急安全措置を行う。
●	所有者等への通知文に「空き家について考えるハンドブック」等を同封するなどし、補助制度や空き家を放置することのリスクを情報提供する。
●	所有者等による危険な空家等の除却を支援する。
●○	専門家団体や空家等管理活用支援法人と連携し、空家等の所有者が解体事業者等を選びやすくする環境を整備する。
●◎	空き家の所有者等を対象とした地域別空き家相談会を開催する。

・空家等の発生予防・抑制

○	「空き家について考えるハンドブック」に住まいのエンディングノートの活用についての記載を追加する。
○	高齢者を対象とした講習会等において、「あらかじめ関係者と協議しておくことのメリット」や「空き家を放置することのリスク」等の情報提供・周知を行う。
◎	居住者等が住まいの適正管理や将来計画について、空家等となる前に相談できる相談窓口を整備する。
○	空家等管理活用支援法人との連携により、発生予防・抑制・有効活用・適正管理に向けた情報提供や相談窓口の充実を図る。
	庁内連携を強化し、相談体制の充実を図る。
	長期優良住宅認定制度の普及・促進を図る。
	木造住宅の耐震改修等の支援制度を周知啓発する。
	空き家の利活用や居住性の向上に向けたリフォームに関する支援や情報提供を行う。
	住宅の所有者等への発生予防・抑制に関する支援制度を検討する。

・空家等の適正管理の促進

	「空き家について考えるハンドブック」を活用し、広報、市ホームページ、出前講座、相談会等において、適正管理の周知・啓発に取り組む。
	固定資産税の納税通知書を活用し、広く課税対象者に「空き家について考えるハンドブック」を掲載している市ホームページのアドレスなどを周知する。
	登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産税情報などの情報を利用し、個人情報適切に管理しながら空き家のデータベースを整備する。
	自己判断ができない状態にあるなどの理由で、空家等の所有者等による対応が困難な場合は、補助人等の福祉的な支援制度や専門業者に関する情報提供など適正管理に向けた支援を行う。
◎	所有者が高齢である場合や遠方に居住している等の理由で、所有者等による対応が困難な場合は、関係団体や空家等管理活用支援法人に関する情報提供など、適正管理に向けた支援を行う。
◎	空家等の所有者等を対象とした地域別空き家相談会を開催する。
◎	管理不全空家等への認定基準を策定する。

・空家等の有効活用の促進

	「空き家について考えるハンドブック」を活用し、子育て・新婚・若者夫婦世帯、移住・定住者に向けた支援制度の情報提供に取り組む。
	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、庁内で連携して空家等の活用の支援に取り組む。
○	不動産や建築、法務、福祉等の専門家団体や空家等管理活用支援法人と連携・協力し、空家等の所有者等からの有効活用に関する相談に対応する体制を整備する。
	住宅ローン減税、既存住宅インスペクション制度等の国による中古住宅の流通促進施策を「空き家について考えるハンドブック」を活用し、周知する。
	協定に基づく公益社団法人広島県宅地建物取引業協会との連携による空家等の市場流通を推進する。
	空家等の所有者が判明しない場合は、民法に規定する財産管理制度の活用を検討する。
◎	本市において、空き家の情報発信を行う「空き家バンク」を整備、運営することを検討する。
◎	空家等の所有者等を対象とした地域別空き家相談会を開催する。
◎	地域と連携して空家等対策に取り組める体制を整備する。
	空家等の利活用や除却後の跡地活用を支援することにより、地域の活力の維持・向上を図る。
◎	地域活力を向上するため、若者や子育て世帯等を支援する取組を検討する。

第4章 空家等対策の推進体制等

空家等の状況に応じた啓発、指導等を円滑かつ効果的に実施するため、関係部署及び専門家団体等と連携し、空家対策に取り組めます。

1 関連部署との連携

空家等が引き起こす問題は、建築物のみにとどまらず、道路や生活環境、地域コミュニティの維持など、安心安全で快適なまちづくりに関わる問題です。

このため、道路、環境、まちづくり等の庁内関係部署と連携して空家対策に取り組めます。

関係部署	所管する業務内容
建築指導課	<input type="checkbox"/> 総合調整窓 空家等の全般に関する事
市民生活課	法律相談に関する事
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	
住宅課	住宅政策に関する事
企画政策課	移住・定住に関する事
資産税課	固定資産税に関する事
都市計画課	景観に関する事
土木管理課	市道・里道に関する事
松永建設産業課	市道・里道・農道に関する事
北部建設産業課	
神辺建設産業課	
沼隈建設産業課	
農林整備課	農道に関する事
農林水産課	鳥獣被害対策に関する事
動物愛護センター	犬・猫のすみつきに関する事
廃棄物対策課	廃棄物に関する事
上下水道局お客さまサービス課	上下水道に関する事
消防局予防課	火災予防に関する事

2 専門家団体等との連携

(1) 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、管理不全の防止等の総合的な空家等対策を推進することを目的として、公益社団法人広島県宅地建物取引業協会、公益社団法人広島県司法書士会、公益社団法人広島県行政書士会等の専門家団体と連携し、様々な要因からなる空き家問題の解決に取り組んでいきます。

(2) 空家等管理活用支援法人との連携

本市では、2023年（令和5年）の空家法改正により追加された、「空家等管理活用支援法人」制度を活用し空家等対策を進めることとしています。

空家等が抱える問題は多岐に亘り、所有者等が求める相談等に対応できる環境は行政の相談窓口だけでは十分ではありません。

特定非営利活動法人、一般社団法人又は一般財団法人、空家等の管理又は活用を図る活動を行う事を目的とする会社を対象に、空家等管理活用支援法人の指定に向けた募集を随時行っており、空き家の所有者の相談先など、空家等対策に向けた体制整備を進めています。

(3) 国や県との連携

空家等対策は、国からの補助金の交付による支援を受けており、また、広島県とは広島県空き家対策推進協議会を通じて情報共有を行うなどの連携を図っています。これにより、国や県と連携し、効果的に課題解決を図ります。

3 福山市空家等対策協議会

本市では、法第8条及び条例第6条の規定に基づき、福山市空家等対策協議会を設置し、空家等対策を推進しています。協議会では、空家等対策計画の作成等に関することや、条例第9条の規定に基づく緊急安全措置の実施などについての協議を行いながら、空き家問題の解決に向け取り組んでいきます。

福山市空家等対策協議会構成団体

福山市自治会連合会
福山市議会
広島弁護士会福山地区会
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
福山市立大学
社会福祉法人福山市社会福祉協議会
福山市

別冊資料

目 次

別冊資料

1 空き家の実態調査結果（地域別・学区別内訳）	・・・・・・・・・・P.	1
2 空き家の所有者へのアンケート調査結果	・・・・・・・・・・P.	5
3 特定空家等の判定票	・・・・・・・・・・P.	24
4 福山市空家等対策協議会委員	・・・・・・・・・・P.	27
5 用語解説	・・・・・・・・・・P.	28

1 空き家の実態調査結果（地域別・学区別内訳）

2024年度（令和6年度）実態調査における地域別の空き家の件数

（ ）内の件数は2015年度（平成27年度）の実態調査結果の件数

判定 地域	A	B	C	D	E	判定不能	合計	全域に対 する割合
中央地域	854 (111)	192 (228)	110 (305)	47 (137)	23 (73)	57 (45)	1,283 (899)	20.2% (20.1%)
	66.6 (12.3)	15.0 (25.4)	8.6 (33.9)	3.7 (15.3)	1.8 (8.1)	4.3 (5.0)	100 (100)	
西部地域	115 (34)	165 (86)	82 (152)	81 (120)	54 (108)	65 (31)	562 (531)	8.8% (11.9%)
	20.5 (6.4)	29.4 (16.2)	14.6 (28.6)	14.4 (22.6)	9.6 (20.3)	11.5 (5.9)	100 (100)	
東部地域	817 (34)	123 (128)	82 (159)	41 (82)	18 (41)	53 (21)	1,134 (465)	17.8% (10.4%)
	72.1 (7.3)	10.8 (27.5)	7.2 (34.2)	3.6 (17.7)	1.6 (8.8)	4.7 (4.5)	100 (100)	
北部地域	415 (59)	178 (99)	108 (183)	126 (227)	133 (201)	56 (70)	1,016 (839)	16.0% (18.8%)
	40.9 (7.0)	17.5 (11.8)	10.6 (21.8)	12.4 (27.1)	13.1 (24.0)	5.5 (8.3)	100 (100)	
南部地域	538 (112)	351 (229)	244 (434)	188 (324)	145 (250)	115 (73)	1,581 (1,422)	24.9% (31.8%)
	34.0 (7.9)	22.2 (16.1)	15.4 (30.5)	11.9 (22.8)	9.2 (17.6)	7.3 (5.1)	100 (100)	
北東地域	520 (15)	99 (43)	54 (91)	42 (56)	37 (76)	31 (29)	783 (310)	12.3% (7.0%)
	66.4 (4.8)	12.6 (13.9)	6.9 (29.4)	5.4 (18.1)	4.7 (24.5)	4.0 (9.3)	100 (100)	
合 計	3,259 (365)	1,108 (813)	680 (1,324)	525 (946)	410 (749)	377 (269)	6,359 (4,466)	100%

単位 上段：件数（件） 下段：割合（％）

※ 各件数は、2024年度（令和6年度）時点の調査によるものです。

2024年度（令和6年度）実態調査により把握した空き家のランク別・学区別件数

地域	学区 (町) 名	A	B	C	D	E	未判定	合 計	地域別 合計
中央 地域	東	43	7	8	6	0	1	65	1,278
	西	57	23	18	7	6	2	113	
	南	34	22	18	4	3	7	88	
	霞	55	15	6	1	0	4	81	
	多治米	55	3	1	1	0	4	64	
	川口	45	3	1	0	0	0	49	
	曙	16	6	3	2	0	1	28	
	新涯	19	8	0	0	0	2	29	
	手城	66	10	9	3	1	2	91	
	深津	39	14	5	3	3	2	66	
	西深津	27	13	6	3	0	3	52	
	樹徳	106	23	12	4	5	4	154	
	久松台	81	7	2	2	0	5	97	
	旭	32	4	8	4	1	0	49	
	光	63	19	8	1	0	10	101	
	箕島	6	5	0	3	0	1	15	
桜丘	73	10	6	4	4	4	101		
川口東	25	5	2	1	1	1	35		

地域	学区 (町) 名	A	B	C	D	E	未判定	合 計	地域別 合計
西部 地域	松永	18	35	20	8	8	10	99	565
	神村	23	19	17	14	13	14	100	
	本郷	16	11	7	15	6	8	63	
	柳津	7	26	7	4	3	6	53	
	金江	2	16	4	7	12	4	45	
	藤江	10	25	8	12	6	4	65	
	遺芳丘	41	34	19	21	6	19	140	

※ 各件数は、2024年度（令和6年度）時点の調査によるものです。

地域	学区 (町) 名	A	B	C	D	E	未判定	合 計	地域別 合計
東部 地域	引野	48	3	5	1	1	4	62	1,143
	旭丘	14	0	0	0	0	0	14	
	緑丘	34	7	6	1	1	3	52	
	長浜	15	7	5	1	0	2	30	
	蔵王	26	7	9	2	0	3	47	
	千田	110	41	15	9	2	3	180	
	御幸	122	22	9	7	2	2	164	
	大津野	66	7	11	5	3	20	112	
	伊勢丘	68	4	4	0	0	1	77	
	野々浜	24	1	4	0	0	2	31	
	春日	82	8	9	9	3	6	117	
	坪生	95	6	3	4	5	4	117	
	幕山	65	3	1	0	0	2	71	
	日吉台	37	8	1	2	1	1	50	
大谷台	18	0	0	0	0	1	19		
合 計		3,255	1,113	681	524	410	376	6,359	6,359

地域	学区 (町) 名	A	B	C	D	E	未判定	合 計	地域別 合計
北部 地域	有麿	20	7	11	22	10	5	75	1,024
	福相	24	14	7	3	3	1	52	
	駅家	80	26	10	6	2		124	
	駅家西	22	10	3	1	1		37	
	駅家北	69	39	8	21	28	14	179	
	宜山	37	6	7	12	4	1	67	
	加茂	93	49	26	45	53	20	286	
	新市	18	13	14	4	3	2	54	
	戸手	20	8	8	3	1	3	43	
	網引	19	5	4	4	9	1	42	
	常金丸	13	9	10	5	19	9	65	

※ 各件数は、2024年度（令和6年度）時点の調査によるものです。

地域	学区 (町) 名	A	B	C	D	E	未判定	合 計	地域別 合計
南部 地域	泉	18	21	19	7	6	4	75	1,564
	山手	2	8	3	8	2		23	
	津之郷	6	14	9	2	6	1	38	
	赤坂	13	12	7	9	4	3	48	
	瀬戸	11	29	14	4	9	6	73	
	熊野	8	16	10	10	11	8	63	
	水呑	23	33	14	12	6	8	96	
	高島	53	3	9	10	5	15	95	
	明王台	4	0	0	0	0	0	4	
	山南	9	20	4	5	9	7	54	
	想青 学園	186	91	64	55	54	38	488	
鞆の浦 学園	204	94	89	63	32	25	507		

地域	学区 (町) 名	A	B	C	D	E	未判定	合 計	地域別 合計
北東 地域	神辺	102	42	15	7	5	1	172	785
	竹尋	93	5	9	7	9	6	129	
	御野	100	14	12	9	8	5	148	
	湯田	81	11	3	4	1	2	102	
	中条	76	16	9	14	12	16	143	
	道上	68	11	6	1	2	3	91	

※ 各件数は、2024年度（令和6年度）時点の調査によるものです。

2 空き家の所有者へのアンケート調査結果

○アンケート調査票

アンケート調査票

《整理番号 ○○○○》

あてはまる答えに○印をしてください。その他については、記入欄に記入してください。

問1 あなたが所有または管理されている建物についておたずねします。

【問1-1】 あなたが○○町で所有または管理している建物がありますか？

- A はい ⇒ 問1-2以降にお答えください
B いいえ ⇒ アンケート終了です。ご協力ありがとうございました。

【問1-2】 建物は築後何年程度経過していますか？（1つ）

- A 51年以上(1974年以前築) B 41年～50年(1975年～1984年築)
C 31年～40年(1985年～1994年築) D 21年～30年(1995年～2004年築)
E 20年未満(2005年以降築) F 分からない

【問1-3】 あなたの年齢層を教えてください。（1つ）

- A 20歳代～40歳代 B 50歳代 C 60歳代 D 70歳代 E 80歳代以上

【問1-4】 あなたの職業を教えてください。（1つ）

- A 経営者・自営業 B 会社員・公務員・団体職員
C 派遣社員・パート・アルバイト D 無職
E その他(記入欄 _____)

【問1-5】 建物の使用状況は、どれにあてはまりますか？（1つ）

- A 物置や倉庫として使用 B 別荘として使用
C 賃貸住宅として入居者がいる D 帰省・その他行事等で年何回か使用
E 使用していない F 売りに出している
G 入居者募集中(賃貸用)
H その他(記入欄 _____)
- ⇒ アンケート終了です。協力ありがとうございました。
⇒ 問2へ

※以降の質問では、問1-5で「E、F、G、H」と回答された建物を「空き家」といいます。

問2 問1-5でご回答された空き家についておたずねします。

【問2-1】 空き家になってからどのくらいの期間が経ちましたか？（1つ）

- A 1年未満 B 1年～10年 C 11年～20年 D 21年以上 E 分からない

【問2-2】 空き家となった主な理由を教えてください。(1つ)

- A 居住者が亡くなった
- B 居住者が行方不明になった
- C 居住者が引っ越した(家族の仕事のため)
- D 居住者が引っ越した(親族と同居のため)
- E 居住者が引っ越した
(賃貸借契約の解約後入居がない)
- F 居住者が入院(入所)した
- G その他(記入欄 _____)

【問2-3】 空き家の状態はどうか?(1つ)

- A そのまま住むことができる
- B 修理しないと住めない
- C 劣化がひどく、住めない
- D 分からない

【問2-4】 空き家は管理できていますか?(1つ)

- A 管理できていない ⇒ 問2-5に回答し、問3へ
- B 管理できている ⇒ 問2-6に回答し、問3へ
- C 分からない ⇒ 問3へ

【問2-5】 問2-4で「A 管理できていない」と回答された方におたずねします。
その主な理由を教えてください。(1つ)

- A 金銭的に余裕がない
 - B 遠方に住んでいて自分で管理できない
 - C 体力的に自分で管理できない
 - D 不動産価値がない(管理費用が無駄になる)
 - E 誰が管理するか決まっていない
 - F 遺産分割協議ができていない
 - G 相談先が不明
 - H 管理する必要がある(周囲・近隣へ迷惑がかかっていない)
 - I その他(記入欄 _____)
- ⇒ 問3へ

【問2-6】 問2-4で「B 管理できている」と回答された方におたずねします。
空き家の管理は、どれくらいの頻度で行っていますか?(1つ)

- A 月に1回以上
 - B 2~3か月に1回以上
 - C 年に1回以上
 - D 2~3年に1回程度
 - E その他(記入欄 _____)
- ⇒ 問3へ

問3 空き家の今後についておたずねします。

【問3-1】 今後、空き家をどうする予定ですか?(複数回答可)

((問3-1の回答方法)
今後の予定をご回答ください。
たとえば、売却と解体をご検討されている
ときは、CとDに○印を入れ、問3-3と
問3-4にお答えください。

- A 自分で住む・親族が住む または 別荘として使用 ⇒ 問4へ
- B 賃貸などで活用 ⇒ 問3-2に回答し、問4へ
- C 売却 または 他人に無償譲渡 ⇒ 問3-3に回答し、問4へ

- D 解体 ⇒ 問3-4に回答し、問4へ
- E 更地にして国庫に帰属 ⇒ 問3-5に回答し、問4へ
- F 当面そのまま ⇒ 問3-6に回答し、問4へ
- G 分からない または 未定 ⇒ 問4へ

【問3-2】 「賃貸などで活用」するために、ご心配な点はありますか？（3つまで）

- A リフォーム費用 B 収益が上がらない C 家財等の片づけ
- D 借り手が見つからない E 契約などの手続き F 一度貸し出すと返してもらおうのが大変
- G 入居者対応(家賃滞納やマナー違反)などが大変 H オーナーとして責任や義務が生じる
- I 他人が居住することに抵抗感 J 家族や親族の同意
- K 相談先が不明 L その他(記入欄 _____)

【問3-3】 「売却 または 他人に無償譲渡」するために、ご心配な点はありますか？
（3つまで）

- A 更地として売却・譲渡するときの解体費用 B 家財等の片づけ C 買い手が見つからない
- D 契約などの手続き E 家族や親族の同意 F 相談先が不明
- G その他(記入欄 _____)

【問3-4】 「解体」するために、ご心配な点はありますか？（3つまで）

- A 解体費用 B 更地にすると土地の固定資産税が上がる C 家財の保管先
- D 土地の使い道 E 解体業者が分からない F 家族や親族の同意 G 相談先が不明
- H その他(記入欄 _____)

【問3-5】 「更地にして国庫に帰属」するために、ご心配な点はありますか？（1つ）

- A 国庫に帰属する条件(※1)が厳しい B 手続きの方法が分からない
- C その他(記入欄 _____)

※1 条件として、建物の解体、土地の境界確定、土地の抵当権の整理などがあります。

【問3-6】 「空き家の維持・管理を継続」するために、ご心配な点はありますか？
（3つまで）

- A 維持・管理の費用 B 建物の管理 C 庭木の管理 D 地域からの苦情
- E 周辺への影響 F 家族や親族の同意 G 相談先が不明
- H その他(記入欄 _____)

問4 空き家の制度についておたずねします。

【問4-1】 法律では、危険な空き家に対する「助言」、「指導」、「勧告」(※2)や「命令」の手続きが定められています。空き家の管理が不十分な場合、行政が勧告することで、住宅用地特例が解除され、土地の固定資産税が最大約6倍になることを知っていますか？

- A 知っている B 聞いたことがある(内容は知らない) C 知らない

同封のハンドブックに簡単な説明を載せています。詳しくはホームページ等でご確認ください。

※2 行政は、「助言」⇒「指導」⇒「勧告」⇒「命令」と段階的に改善を促します。「勧告」は、「指導」よりも強く改善を促します。

【問4-2】 行政は、危険な空き家の所有者に対し、危険を解消するよう指導していますが、一方で、地域からは早期の危険解消を求める声があります。危険な空き家に対する「勧告」や「命令」は、どのような進め方が良いと思

いますか。

- A 勧告ではなく、指導を粘り強く継続し、所有者が自主的に対応するよう促すべきだ。
- B 命令は慎重に行うべきだが、勧告を積極的に進めるのはやむを得ない。
- C 勧告にとどまらず、命令についても積極的に進めるべきだ。
- D その他(記入欄 _____)

【問4-3】 「相続土地国庫帰属制度」を知っていますか？

- A 知っている
- B 聞いたことがある(内容は知らない)
- C 知らない

同封のハンドブックに簡単な説明を載せています。詳しくは法務省のホームページ等でご確認ください。

【問4-4】 2024年(令和6年)4月1日から相続登記が義務化されたことを知っていますか？

- A 知っている
- B 聞いたことがある(内容は知らない)
- C 知らない

2024年(令和6年)4月1日以前に相続が開始した場合も、義務化の対象(3年の猶予期間あり)です。
同封のハンドブックに簡単な説明を載せています。詳しくは法務省のホームページ等でご確認ください。

【問4-5】 空き家(土地・建物)の相続登記は済んでいますか？

- A 相続登記をしていない ⇒ 問4-6へ
 - B 分からない
 - C 相続登記は済んでいる
- ⇒ 問5へ

【問4-6】 問4-5で「相続登記をしていない」と回答された方におたずねします。

その理由を教えてください。(複数回答可)

- A 費用がかかる
- B 時間がかかる
- C 家族や親族の同意がもらえない
- D その他(記入欄 _____)

問5 あなたの空き家に関するお考えをお聞かせください。

【問5-1】 空き家に関して困っていることがあれば教えてください。(3つまで)

- A 管理費用が出せない
- B 資産価値がなく売れない
- C 空き家の活用方法
- D 相続問題
- E 親族(身内)に相談できない
- F 共有者と連絡がとれない
- G 家財等の片づけ
- H 何をすればよいか分からない
- I 管理や解体の業者がない
- J 遠方に住んでいて空き家の状態が分からない
- K 近隣とのトラブル(人間関係等)
- L その他(記入欄 _____)

【問5-2】 次の支援制度のうち、利用したいものはありますか？(複数回答可)

- A 除却の補助(危険な空き家の解体費用を補助)
- B リノベーションの補助(移住者・定住者や新婚世帯・子育て世帯による空き家のリフォーム費用を補助)
- C 地域活性化事業の補助
(学区まちづくり推進委員会が空き家を活用する場合、リフォーム、家財・草木の処分費を補助)
- D 空き家バンクへの登録(空き家の物件情報を不動産情報サイトに登録)
- E 市への相談
- F 管理活用支援法人への相談(解体、売却、管理など、空き家の相談内容による専門家を紹介)

問1 あなたが所有または管理されている建物についておたずねします。

【問1-1】あなたが〇〇町で所有または管理している建物がありますか？

(n = 1,979)

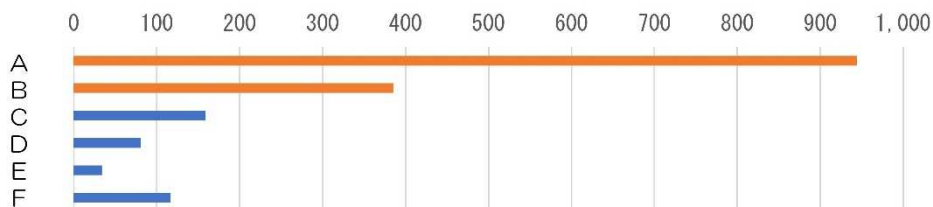
設問内容	回答数	率
A はい	1,751	88.5%
B いいえ	228	11.5%

【問1-2】建物は築後何年程度経過していますか？（1つ）

(n = 1,720)

設問内容	回答数	率
A 51年以上（1974年以前築）	944	54.9%
B 41年～50年（1975年～1984年築）	385	22.4%
C 31年～40年（1985年～1994年築）	159	9.2%
D 21年～30年（1995年～2004年築）	81	4.7%
E 20年未満（2005年以降築）	34	2.0%
F 分からない	117	6.8%

> 築年数41年以上（A+B）の建築物が約80%を占める。

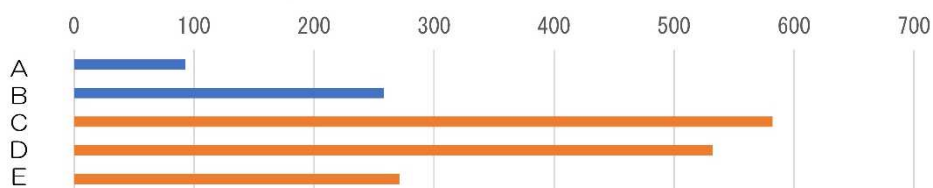


【問1-3】あなたの年齢層を教えてください。（1つ）

(n = 1,736)

設問内容	回答数	率
A 20歳代～40歳代	93	5.4%
B 50歳代	258	14.9%
C 60歳代	582	33.5%
D 70歳代	532	30.6%
E 80歳代以上	271	15.6%

> 60歳代以上(C+D+E)が約80%を占める。

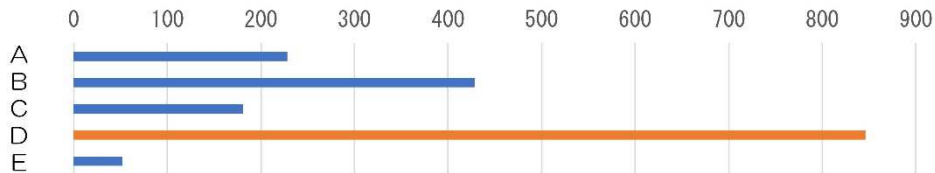


【問1-4】あなたの職業を教えてください。(1つ)

(n = 1,735)

設問内容	回答数	率
A 経営者・自営業	228	13.1%
B 会社員・公務員・団体職員	428	24.7%
C 派遣社員・パート・アルバイト	181	10.4%
D 無職	846	48.8%
E その他(記入欄 _____)	52	3.0%

> 「D 無職」が約50%を占める。



【問1-5】建物の使用状況は、どれにあてはまりますか？(1つ)

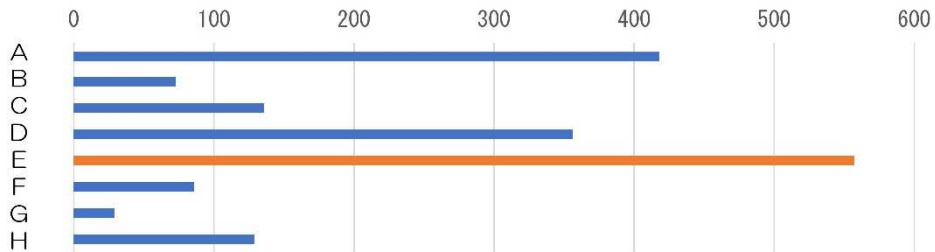
(n = 1,784)

設問内容	回答数	率
A 物置や倉庫として使用	418	23.4%
B 別荘として使用	73	4.1%
C 賃貸住宅として入居者がいる	136	7.6%
D 帰省・その他行事等で年何回か使用	356	20.0%
E 使用していない	557	31.2%
F 売りに出している	86	4.8%
G 入居者募集中(賃貸用)	29	1.6%
H その他(記入欄 _____)	129	7.3%

◇その他の主な回答

・解体、居住、売却に向けて準備中

> 「E 使用していない」が約31%を占める。



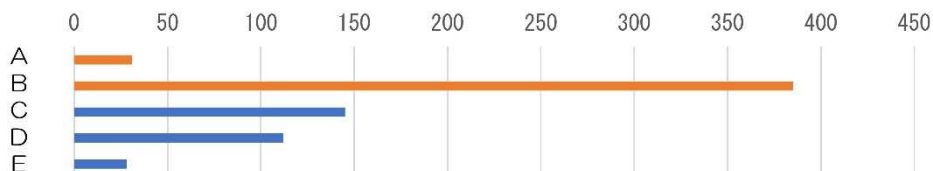
問2 問1-5でご回答された空き家についておたずねします。

【問2-1】空き家になってからどのくらいの期間が経ちましたか？（1つ）

(n = 701)

設問内容	回答数	率
A 1年未満	31	4.4%
B 1年～10年	385	54.9%
C 11年～20年	145	20.7%
D 21年以上	112	16.0%
E 分からない	28	4.0%

> 10年以内（A+B）が約60%を占める。



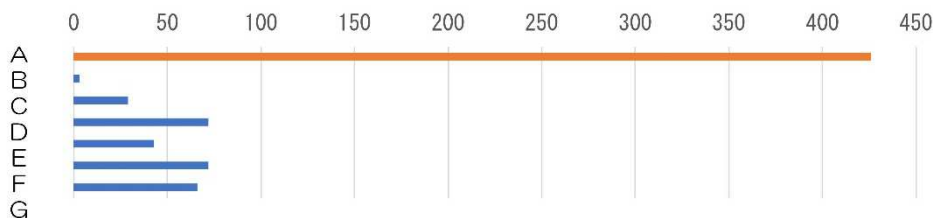
【問2-2】空き家となった主な理由を教えてください。（1つ）

(n = 711)

設問内容	回答数	率
A 居住者が亡くなった	426	59.9%
B 居住者が行方不明になった	3	0.4%
C 居住者が引っ越した（家族の仕事のため）	29	4.1%
D 居住者が引っ越した（親族と同居のため）	72	10.1%
E 居住者が引っ越した（賃貸借契約の解約後入居がない）	43	6.1%
F 居住者が入院（入所）した	72	10.1%
G その他（記入欄 _____）	66	9.3%

◇その他の主な回答
 ・台風で住めなくなった、建物の老朽化
 ・他の土地に新築し引っ越した

> 「A 居住者が亡くなった」による空き家の発生が約60%を占める。

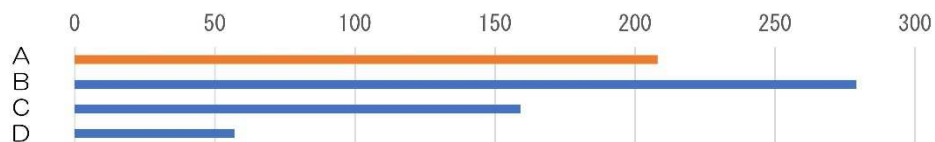


【問2-3】 空き家の状態はどうか？（1つ）

(n = 703)

設問内容	回答数	率
A そのまま住むことができる	208	29.6%
B 修理しないと住めない	279	39.7%
C 劣化がひどく、住めない	159	22.6%
D 分からない	57	8.1%

> 「A そのまま住むことができる」空き家は約30%を占める。

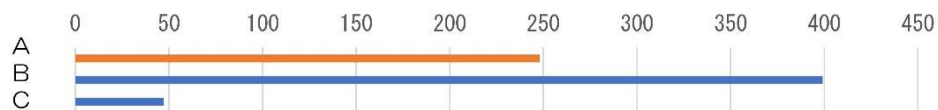


【問2-4】 空き家は管理できていますか？（1つ）

(n = 694)

設問内容	回答数	率
A 管理できていない	248	35.7%
B 管理できている	399	57.5%
C 分からない	47	6.8%

> 「A 管理できていない」が約36%を占める。



【問2-5】問2-4で「A 管理できていない」と回答された方におたずねします。
その主な理由を教えてください。（1つ）

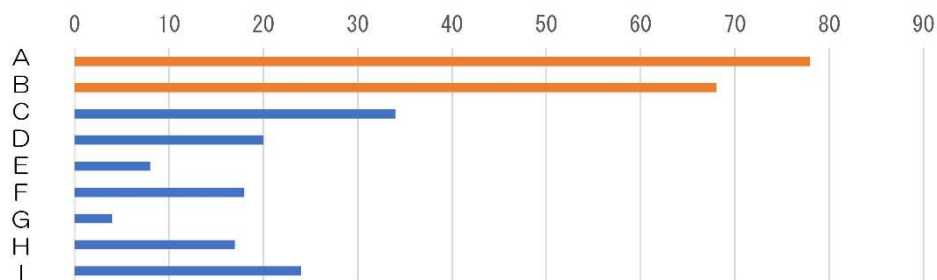
(n = 271)

設問内容	回答数	率
A 金銭的に余裕がない	78	28.8%
B 遠方に住んでいて自分で管理できない	68	25.1%
C 体力的に自分で管理できない	34	12.5%
D 不動産価値がない（管理費用が無駄になる）	20	7.4%
E 誰が管理するか決まっていない	8	2.9%
F 遺産分割協議ができていない	18	6.6%
G 相談先が不明	4	1.5%
H 管理する必要がない （周囲・近隣へ迷惑がかかっていない）	17	6.3%
I その他（記入欄 _____）	24	8.9%

◇その他の主な回答

- ・入院しており管理できない
- ・解体見積り中

➤金銭面（「A 金銭的に余裕がない」）と居住地（「B 遠方に住んでいて自分で管理できない」）が要因の約54%を占める。



【問2-6】問2-4で「B 管理できている」と回答された方におたずねします。
空き家の管理は、どれくらいの頻度で行っていますか？（1つ）

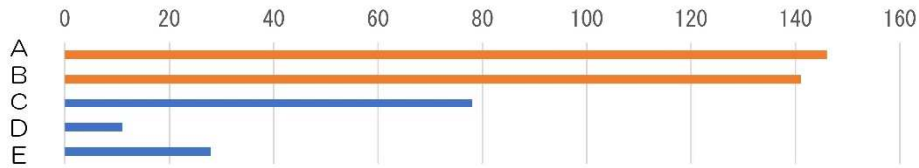
(n = 404)

設問内容	回答数	率
A 月に1回以上	146	36.2%
B 2～3か月に1回以上	141	34.9%
C 年に1回以上	78	19.3%
D 2～3年に1回程度	11	2.7%
E その他（記入欄 _____）	28	6.9%

◇その他の主な回答

- ・隣の住人が管理している
- ・専門業者に依頼している

➤「管理できている人」で年に数回管理（A+B）している人が約71%を占める。



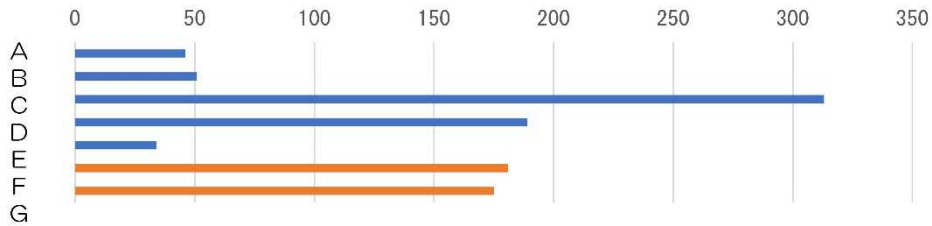
問3 空き家の今後についておたずねします。

【問3-1】今後、空き家をどうする予定ですか？（複数回答可）

(n = 989)

設問内容	回答数	率
A 自分で住む・親族が住む または 別荘として使用	46	4.7%
B 賃貸などで活用	51	5.2%
C 売却 または 他人に無償譲渡	313	31.6%
D 解体	189	19.1%
E 更地にして国庫に帰属	34	3.4%
F 当面そのまま	181	18.3%
G 分からない または 未定	175	17.7%

➤「F 当面そのまま」、「G 分からない または 未定」が約36%を占める。



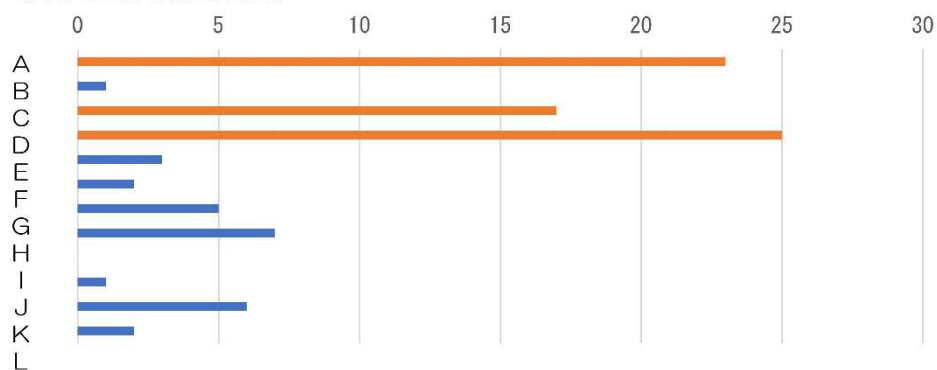
【問3-2】「賃貸などで活用」するために、ご心配な点はありますか？（3つまで）

(n = 92)

設問内容	回答数	率
A リフォーム費用	23	25.0%
B 収益が上がらない	1	1.1%
C 家財等の片づけ	17	18.5%
D 借り手が見つからない	25	27.2%
E 契約などの手続き	3	3.2%
F 一度貸し出すと返してもらうのが大変	2	2.2%
G 入居者対応（家賃滞納やマナー違反）などが大変	5	5.4%
H オーナーとして責任や義務が生じる	7	7.6%
I 他人が居住することに抵抗感	0	0.0%
J 家族や親族の同意	1	1.1%
K 相談先が不明	6	6.5%
L その他（記入欄 _____）	2	2.2%

◇その他の主な回答
・特になし

>費用（「A リフォーム費用」）,「C 家財等の片づけ」,借り手の課題「D 借り手が見つからない」が約70%を占める。



【問3-3】「売却 または 他人に無償譲渡」するために、ご心配な点はありますか？
 (3つまで)

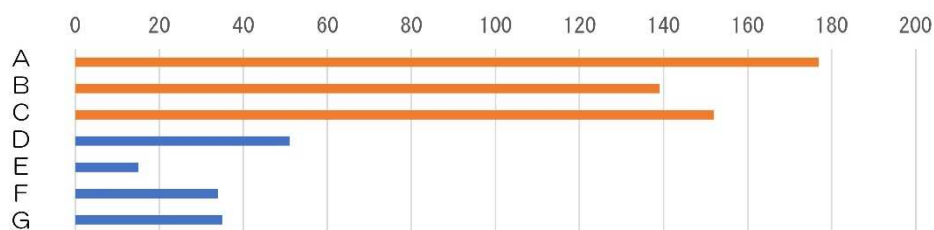
(n = 603)

設問内容	回答数	率
A 更地として売却・譲渡するときの解体費用	177	29.3%
B 家財等の片づけ	139	23.1%
C 買い手が見つからない	152	25.2%
D 契約などの手続き	51	8.5%
E 家族や親族の同意	15	2.5%
F 相談先が不明	34	5.6%
G その他(記入欄 _____)	35	5.8%

◇その他の主な回答

- ・隣家と近接しており解体が困難
- ・複数の所有者がおり意見をまとめることが困難

>解体費用(「A 更地として売却・譲渡するときの解体費用」),「B 家財等の片づけ」、買手の課題(「C 買い手が見つからない」)が約78%を占める。



【問3-4】「解体」するために、ご心配な点はありますか？（3つまで）

(n = 364)

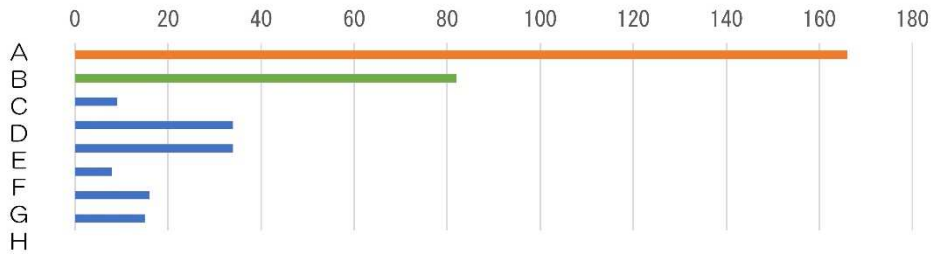
設問内容	回答数	率
A 解体費用	166	45.6%
B 更地になると土地の固定資産税が上がる	82	22.6%
C 家財の保管先	9	2.5%
D 土地の使い道	34	9.3%
E 解体業者が分からない	34	9.3%
F 家族や親族の同意	8	2.2%
G 相談先が不明	16	4.4%
H その他（記入欄 _____）	15	4.1%

◇その他の主な回答

- ・前面道路が狭く解体が困難な敷地である
- ・解体後に草枯らしの手間がかかる

> 「A 解体費用」が約46%を占める。

> 土地の固定資産税が上がる（「B 更地になると土地の固定資産税が上がる」）が約23%を占める。



【問3-5】「更地にして国庫に帰属」するために、ご心配な点はありますか？（1つ）

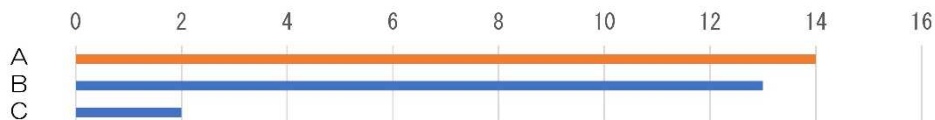
(n = 29)

設問内容	回答数	率
A 国庫に帰属する条件が厳しい	14	48.3%
B 手続きの方法が分からない	13	44.8%
C その他（記入欄 _____）	2	6.9%

◇その他の主な回答

- ・解体費用が高い
- ・親族の同意が得られない

> 「B 手続きの方法が分からない」が約45%を占める。



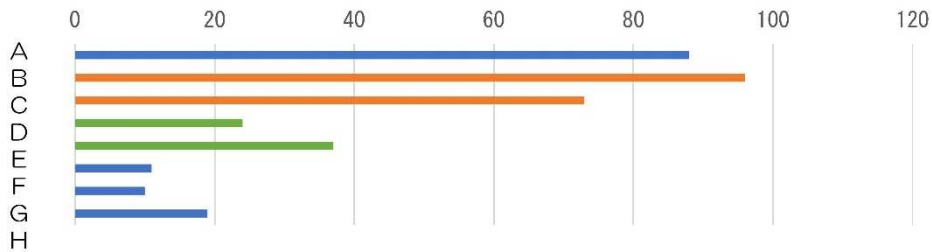
【問3-6】「空き家の維持・管理を継続」するために、ご心配な点はありますか？
(3つまで)

(n = 358)

設問内容	回答数	率
A 維持・管理の費用	88	24.6%
B 建物の管理	96	26.8%
C 庭木の管理	73	20.4%
D 地域からの苦情	24	6.7%
E 周辺への影響	37	10.3%
F 家族や親族の同意	11	3.1%
G 相談先が不明	10	2.8%
H その他(記入欄 _____)	19	5.3%

◇その他の主な回答
 ・体力不足、人手不足
 ・自分がなくなった後、誰も管理する人がいない

- > 「B 建物の管理」や「C 庭木の管理」を心配している回答が約47%ある。
- > 「D 地域からの苦情」や「E 周辺への影響」を心配している回答が約17%ある。



問4 空き家の制度についておたずねします。

【問4-1】法律では、危険な空き家に対する「助言」、「指導」、「勧告」や空き家の管理が不十分な場合、行政が勧告することで、住宅用地特例が解除され、土地の固定資産税が最大約6倍になることを知っていますか？

(n = 673)

設問内容	回答数	率
A 知っている	113	16.8%
B 聞いたことがある(内容は知らない)	263	39.1%
C 知らない	297	44.1%

- > 内容は知らない(「B 聞いたことがある(内容は知らない)」)、「C 知らない」が約83%を占める。



【問4-2】 行政は、危険な空き家の所有者に対し、危険を解消するよう指導していますが、一方で、地域からは早期の危険解消を求める声があります。危険な空き家に対する「勧告」や「命令」は、どのような進め方が良いと思いますか。

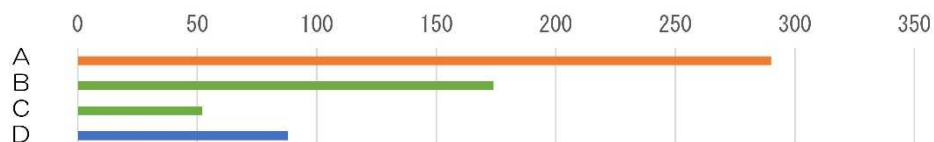
(n = 604)

設問内容	回答数	率
A 勧告ではなく、指導を粘り強く継続し、所有者が自主的に対応するよう促すべきだ。	290	48.0%
B 命令は慎重に行うべきだが、勧告を積極的に進めるのはやむを得ない。	174	28.8%
C 勧告にとどまらず、命令についても積極的に進めるべきだ。	52	8.6%
D その他（記入欄 _____）	88	14.6%

◇その他の主な回答

- ・周田への影響を考慮し、判断すべき
- ・勧告、命令に至る前に何とかしたいが、相隣・相続・費用などが課題となっている
- ・相談にのってほしい

➤空家所有者の回答ではあるが、勧告・命令に慎重な回答（「A」）は約48%、勧告又は命令もやむを得ない（B+C）との回答は約37%となった。

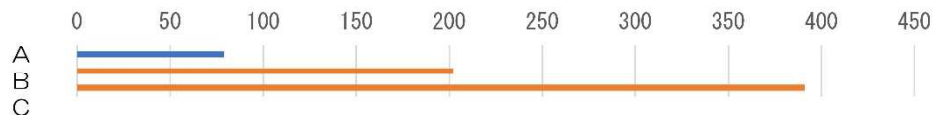


【問4-3】 「相続土地国庫帰属制度※」を知っていますか？

(n = 672)

設問内容	回答数	率
A 知っている	79	11.8%
B 聞いたことがある（内容は知らない）	202	30.0%
C 知らない	391	58.2%

➤内容は知らない（「B 聞いたことがある（内容は知らない）」）、「C 知らない」が約88%を占

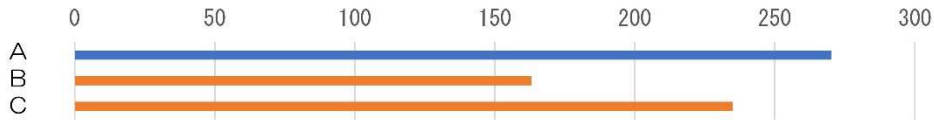


【問4-4】2024年(令和6年)4月1日から相続登記が義務化されたことを知っていますか？

(n = 668)

設問内容	回答数	率
A 知っている	270	40.4%
B 聞いたことがある(内容は知らない)	163	24.4%
C 知らない	235	35.2%

>内容は知らない(「B 聞いたことがある(内容は知らない)」)、「C 知らない」が約60%を占める。

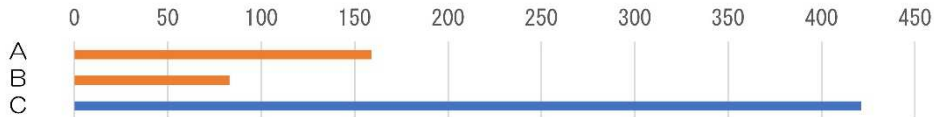


【問4-5】空き家(土地・建物)の相続登記は済んでいますか？

(n = 663)

設問内容	回答数	率
A 相続登記をしていない	159	24.0%
B 分からない	83	12.5%
C 相続登記は済んでいる	421	63.5%

>「A 相続登記をしていない」、「B 分からない」が約37%を占める。



【問4-6】問4-5で「相続登記をしていない」と回答された方におたずねします。その理由を教えてください。(複数回答可)

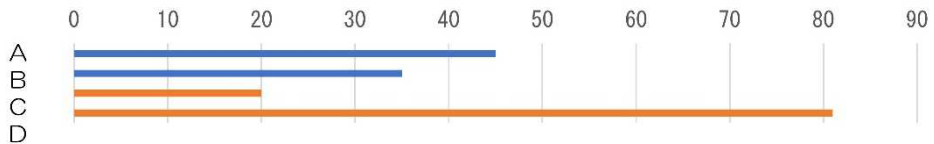
(n = 181)

設問内容	回答数	率
A 費用がかかる	45	24.9%
B 時間がかかる	35	19.3%
C 家族や親族の同意がもらえない	20	11.0%
D その他(記入欄 _____)	81	44.8%

◇その他の主な回答

- ・相続人が多数いて分からない
- ・相続人の一人が認知症であり手続きができない

>費用(「A 費用がかかる」)や時間(「B 時間がかかる」)以外の理由が約56%を占める。



問5 あなたの空き家に関するお考えをお聞かせください。

【問5-1】空き家に関して困っていることがあれば教えてください。（3つまで）

(n = 1,166)

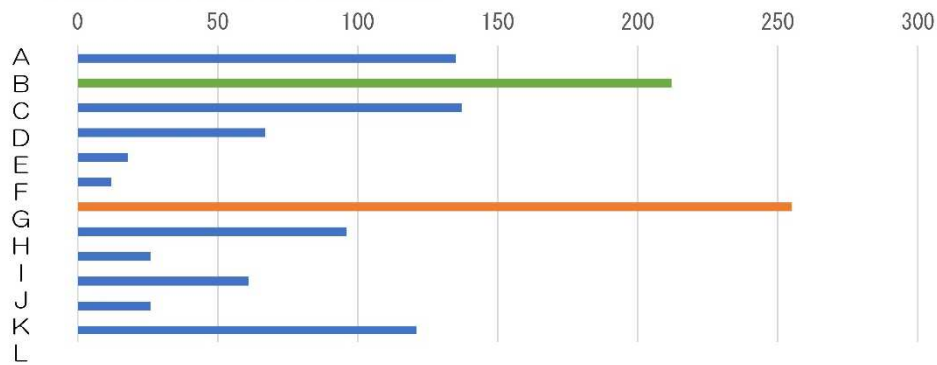
設問内容	回答数	率
A 管理費用が出せない	135	11.6%
B 資産価値がなく売れない	212	18.2%
C 空き家の活用方法	137	11.8%
D 相続問題	67	5.8%
E 親族（身内）に相談できない	18	1.5%
F 共有者と連絡がとれない	12	1.0%
G 家財等の片づけ	255	21.9%
H 何をすればよいか分からない	96	8.2%
I 管理や解体の業者がない	26	2.2%
J 遠方に住んでいて空き家の状態が分からない	61	5.2%
K 近隣とのトラブル（人間関係等）	26	2.2%
L その他（記入欄 _____）	121	10.4%

◇その他の主な回答

- お金がないためどうすることもできない
- 草刈りなど管理が大変、費用も掛かる
- 共同所有者の同意が得られない
- 手放したくても手放せない

> 「B 資産価値がなく売れない」が約18%を占める。

> 「G 家財等の片づけ」が約22%を占める。



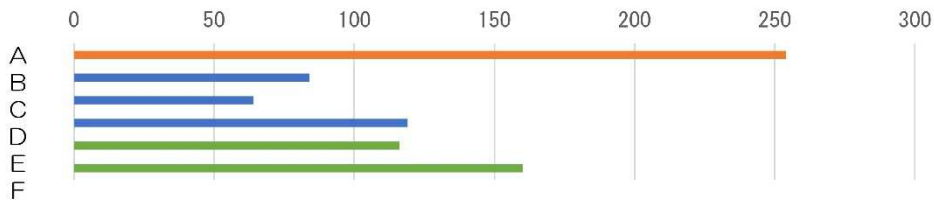
【問5-2】 次の支援制度のうち、利用したいものはありますか？（複数回答可）

(n = 797)

設問内容	回答数	率
A 除却の補助（危険な空き家の解体費用を補助）	254	31.9%
B リノベーションの補助（移住者・定住者や新婚世帯・子育て世帯による空き家のリフォーム費用を補助）	84	10.5%
C 地域活性化事業の補助（学区まちづくり推進委員会が空き家を活用する場合、リフォーム、家財・草木の処分費を補助）	64	8.0%
D 空き家バンクへの登録（空き家の物件情報を不動産情報サイトに登録）	119	14.9%
E 市への相談	116	14.6%
F 管理活用支援法人への相談（解体、売却、管理など、空き家の相談内容による専門家を紹介）	160	20.1%

➤ 「A 除却の補助」が約32%を占める。

➤ 「E 市への相談」、「F 管理活用支援法人への相談」が約35%を占める。



【問5-3】 問5-2の制度以外に、どのような支援が良いと思いますか？（複数回答可）

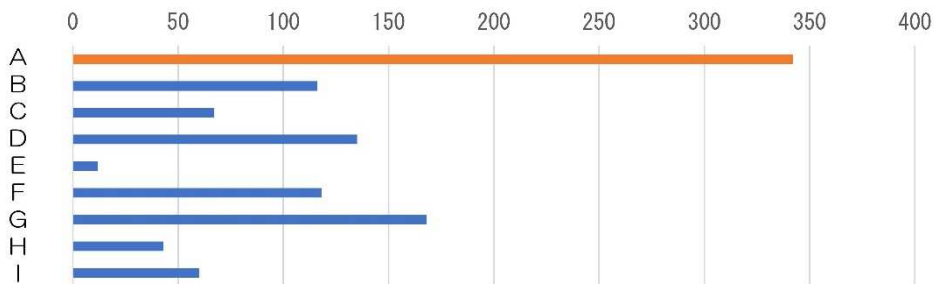
(n = 1,061)

設問内容	回答数	率
A 家財等処分費の補助	342	32.3%
B 相続登記費用の補助	116	10.9%
C 法律相談	67	6.3%
D 活用方法の相談	135	12.7%
E 近隣との情報交換	12	1.1%
F 解体業者の紹介	118	11.1%
G 不動産仲介業者の紹介	168	15.8%
H 見守り・管理サービスの業者の紹介	43	4.1%
I その他（記入欄 _____）	60	5.7%

◇その他の主な回答

- ・個別に相談にのってほしい
- ・売却、管理、解体の業者を紹介してほしい

➤ 「A 家財等の処分費の補助」が約32%を占める。



3 特定空家等の判定票

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

[第1面]

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」の判定

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・落階等の有無	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	
			屋根、外壁等が脱落、飛散等のおそれ	屋根葺き材、ひし又は軒	(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"/>
	(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		
	外壁等	(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	
		(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	
	看板、給湯設備、屋上水槽等	(9) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無		10	なし <input type="checkbox"/>	破損 腐食 <input type="checkbox"/>	脱落 転倒 <input type="checkbox"/>	0	
		屋外階段又はバルコニー		(10) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>	0
		門又は扉		(11) 門・扉の腐朽・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
擁壁	擁壁	(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保安上の危険度の判定

不良度の評点	+	影響度による加算点	=	保安上の危険度の評点
0		0		0

倒壊しそうな建築物の部分・門扉・扉・擁壁等が敷地境界に隣接している場合は、法22条の指導対象とすることができる。

影響度(低): +0点
 影響度(中): +25点
 影響度(大): +50点

※法: 空家等対策の推進に関する特別措置法

[第2面]

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

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」の判定

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		

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」の判定

項目	判断内容	判定	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態	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		

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」の判定

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		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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		
	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		

[第3面]

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

特定空家等の一次判定			
各項目についての調査結果を記入	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 保安上危険の評点	点
	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	判定 [<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無]
	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	判定 [<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無]
	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	判定 [<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無]
	5※	判断内容の例示はないが、2、3、4の見出しの状態 状態及び悪影響の程度:	判定 [<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無]
	◆	周囲に公衆用道路・建築物が存在しない、建築物が倒壊しても敷地内でおさまるなど、明らかに周囲に影響がない	該当 [<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無]
一次判定の結果 <input type="checkbox"/> 1の項目で評点が150点以上である。→特定空家等に該当 <input type="checkbox"/> 1の項目で評点が150点未満である。 ↳ <input type="checkbox"/> 2、3、4、5の項目に判定「有」が一つでもある。→空家等対策協議会に諮る ↳ <input type="checkbox"/> 2、3、4、5のいずれの項目も判定「無」である。→特定空家等に該当しない <input type="checkbox"/> ◆が該当「有」の場合。→原則、特定空家等に該当しない。 <small>※上記2、3、4、5において判定「有」となる場合、庁内の関係部署と協議を行い、周辺への著しい悪影響により地域住民の日常に支障を及ぼしていると判断される空家等であって、特定空家等に該当するか判断に苦慮するものについては空家等対策協議会の意見を聴いて決定することとする。</small>			
○意見聴取を行った内容等			
最終決定 <input type="checkbox"/> 特定空家等に該当 <input type="checkbox"/> 特定空家等に該当しない			
○コメント(調査所見・特記事項及び必要な改善措置)			
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所	

4 福山市空家等対策協議会委員

任期：2026年（令和8年）6月13日まで

役職	名 前	所属団体等
会 長	大谷 悠	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	小林 聡勇	福山市議会
委 員	小野 隆平	広島弁護士会福山地区会
委 員	河上 正次	福山市自治会連合会
委 員	藤井 徹太	福山市社会福祉協議会
委 員	市川 清登	福山市（市長があらかじめ指名するもの）

（敬称略）

5 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。）をいいます。

ただし、国または地方公共団体が所有し、管理するものを除きます。（法第2条第1項）

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物の使用実績がないことが1つの基準となると考えられます。

●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います。（法第2条第2項）

●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空家等をいいます。

管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができます。（法第13条）

●危険な空家等

特定空家等、管理不全空家等及び放置により特定空家等や管理不全空家等に該当することとなるおそれのある空き家をいいます。

●管理不十分な空家等

適切な管理が行われていない空家等または、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等をいいます。

（管理不十分な空家等の例）

- ・建物倒壊のおそれがある
- ・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 等

●適正管理

空家等の周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう管理することや、管理不十分な空家等を改善する措置を講じることをいいます。

●所有者等

空家等の所有者または管理者をいいます。

●事業者等

宅地等の市場流通に関わる事業者等をいいます。

●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をいいます。

本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が該当します。

●住宅・土地統計調査

住宅とそこに居住する世帯の居住状況や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をいいます。総務省が5年ごとに実施しています。

●空家等管理活用支援法人

市長から指定を受けて、空家等の管理・活用に取り組む所有者への相談対応や所有者と活用希望者のマッチングなどを行う法人（非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、会社等）をいいます。

●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、税負担の調整措置が講じられています。

なお、特定空家等及び管理不全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ります。

●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ることをいいます。

●行政代執行

行政代執行法（昭和23年法律第43号。）に規定されている行政代執行をいいます。

「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、または法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代わっ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、他の手段によっ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、また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。」とされています。

（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また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、または第三者をしてこれをさせることができる。」とされています。（法第22条第9項）

・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知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または第2項の勧告が行われるべき者を知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、また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。」とされています。

（法第22条第10項）

・法に規定する緊急式代執行

「災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、または措置実施者に行わせることができる。」とされています。（法第22条第11項）

●長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号。）の規定による「長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅」をいいます。

建築及び維持保全の計画を作成し、一定の要件を満たしたものは所管行政庁に申請することで認定を受けることができます。

また、新築住宅の認定のだけでなく、既存住宅を増築・改築する場合も認定を受けることができます。

●耐震性（旧耐震基準・新耐震基準）

建築基準法の改正による1981年（昭和56年）6月1日の見直しがされる前に工事着工した建築物に適用されていた耐震性能に関する基準を旧耐震基準といいます。

また、同日以降に工事着工した建築物に適用される耐震性能に関する基準を新耐震基準といいます。

新耐震基準の耐震性を有する建築物は、極めて稀に発生する大地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと考えられています。

●相続土地国庫帰属制度

相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号。）により定められた制度をいいます。

土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続または遺贈（遺言によって特定の相続人に財産の一部または全部を譲ること）によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度です。

第3期福山市空家等対策計画

発行日：2026年（令和8年） 月

発行：福山市建設局建築部建築指導課

〒720-8501 福山市東桜町3番5号

TEL 084-928-1311

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