# 第３期福山市空家等対策計画

２０２６年（令和８年）６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
⑴ 本市の人口・世帯
⑵ 本市の住宅の現状
⑶ 空き家の実態調査
⑷ 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
⑴ 空家等の発生予防・抑制の推進
⑵ 空家等の有効活用の推進
⑶ 危険な空家等への対応
⑷ 空家等管理活用支援法人との連携による取組
⑸ 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
⑴ 空家等の発生要因
⑵ 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
⑴ 危険な空家等への対応
⑵ 空家等の発生予防・抑制
⑶ 空家等の適正管理の促進
⑷ 空家等の有効活用の促進
⑸ 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
⑴ 専門家団体との連携
⑵ 空家等管理活用支援法人との連携
⑶ 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。

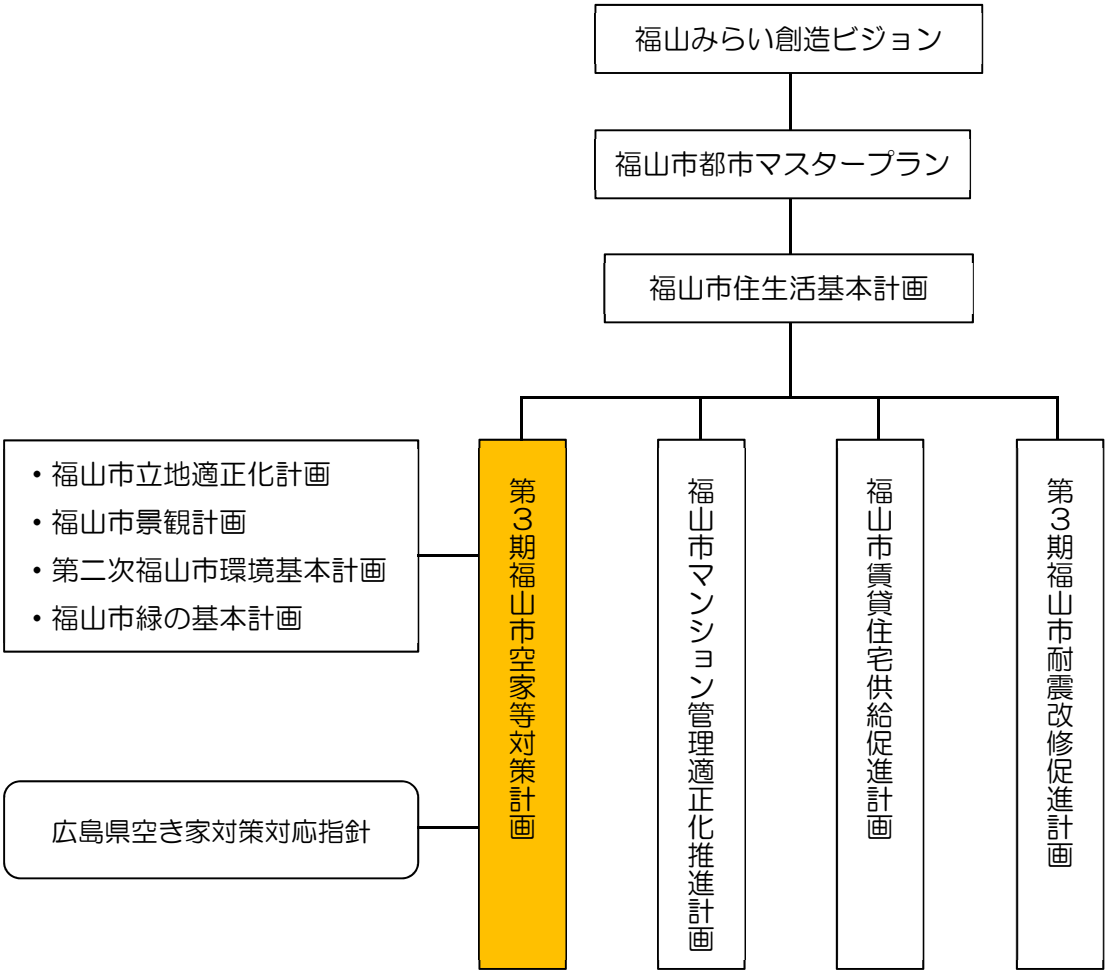
本市においては、「福山市空家等対策条例（平成２７年条例第５２号。以下「条例」という。）」を２０１５年（平成２７年）１２月に制定し、空家等対策計画の策定に向けた検討・協議を行うため「福山市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置しました。

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。



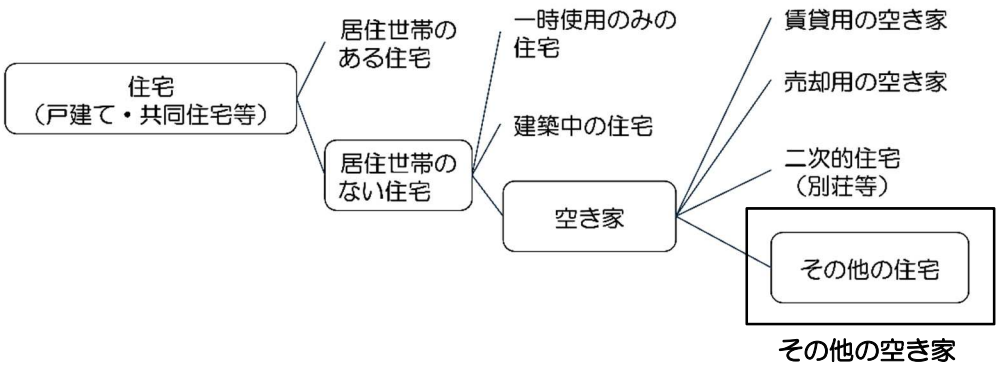
## ３　計画の対象区域

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。

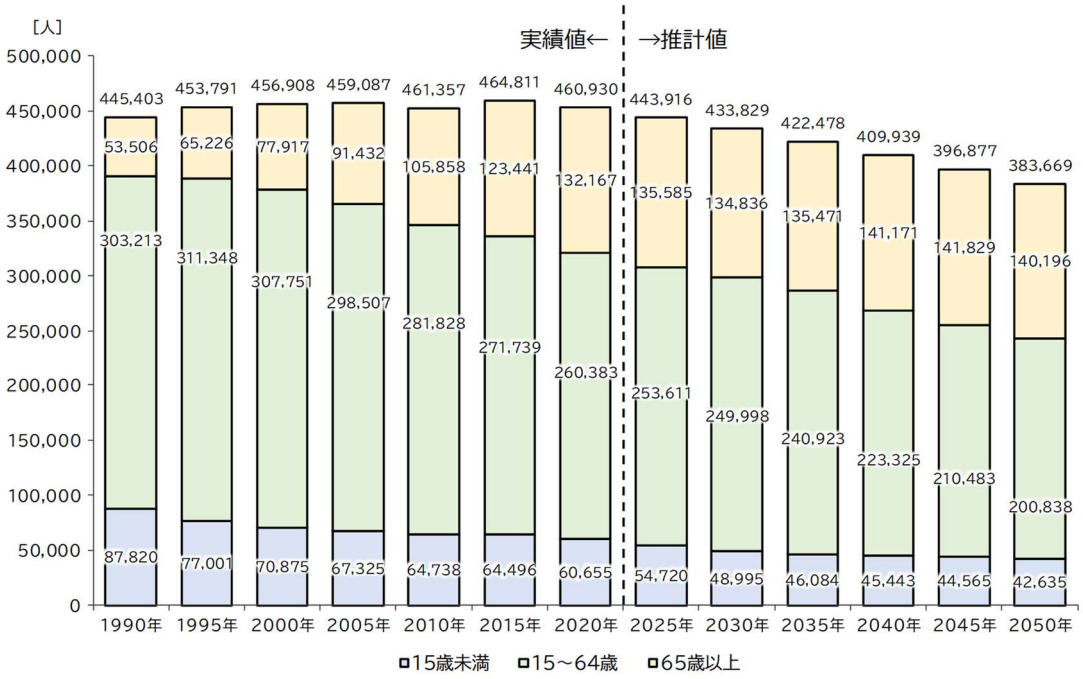
人口と将来推計[福山市]

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）

### ⑵ 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<br>（平成30年） | 217,050 | 185,750 | 31,300 |
| **2023年<br>（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<br>（平成30年） | 185,750 | 120,400 | 60,300 | 5,050 |
| **2023年<br>（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<br>（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<br>（平成30年） | 120,400 | 80,370 | 14,550 | 15,500 | 9,990 |
| **2023年<br>（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 | 29,520 |
| 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<br>（平成30年） | 120,400 | 37,800 | 82,600 |
| **2023年<br>（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」

### ⑶ 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～<br>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<br>（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 | ・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<br>・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<br><br>○危険度の区分（ランク）<br>Ａ　：再利用が可能<br>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<br>Ｃ　：管理が行き届いておらず、損傷が激しい<br>Ｄ　：倒壊の危険性がある<br>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<br>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 |

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、周辺の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

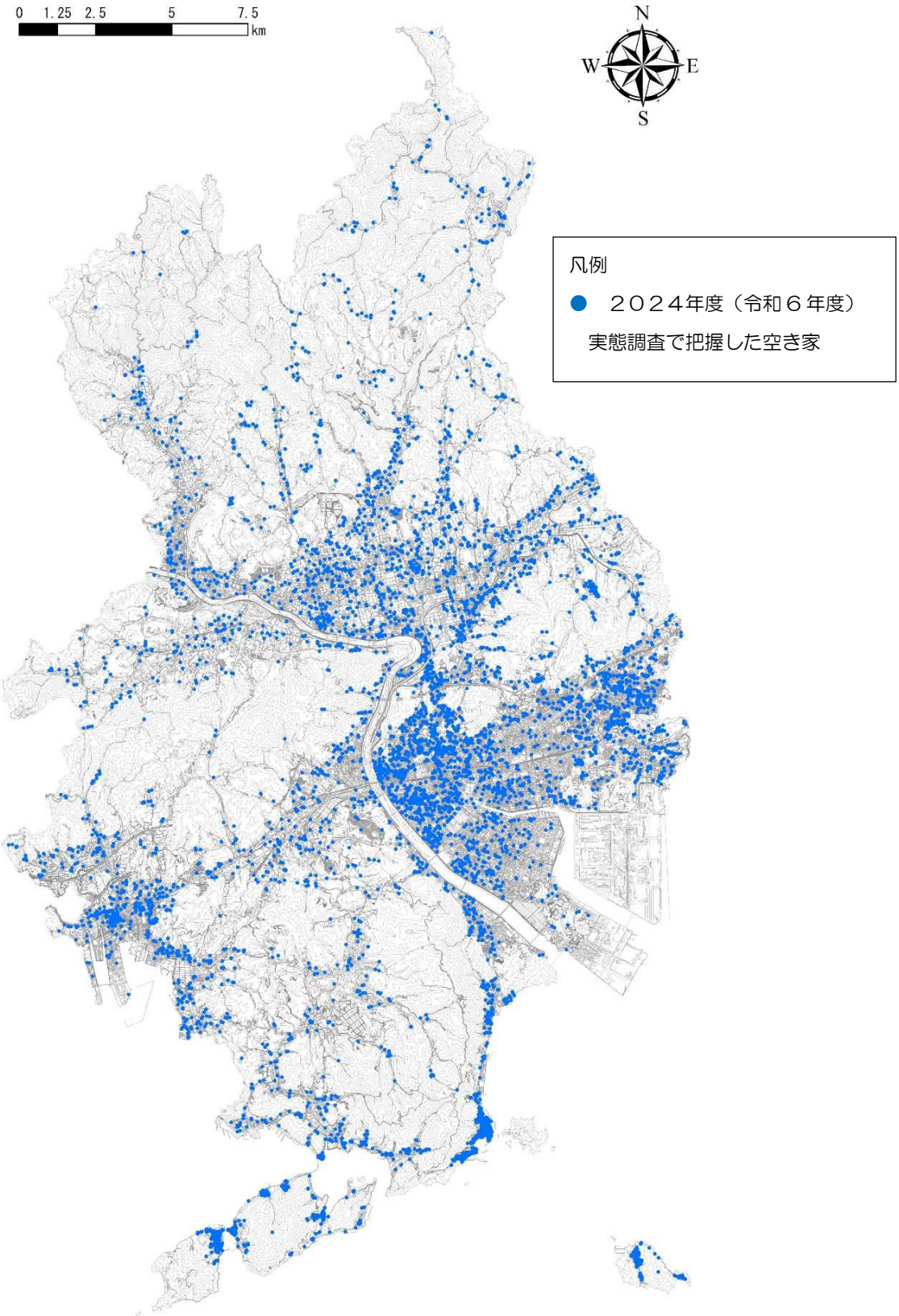
| ランク | 状態 |
|---|---|
| A | 再利用が可能 |
| B | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少なく再利用が可能 |
| C | 管理が行き届いておらず、損傷が激しい |
| D | 倒壊の危険性がある |
| E | 倒壊の危険性が大きく、かつ、倒壊した場合に隣地や公道に大きな影響を及ぼすおそれがある |
| 未判定 | 草木の繁茂・私有地の進入禁止等で危険度別判定ができない<br>後日、現地調査により、個別にランクの判定を行う |

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



### ⑷ 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）<br>（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。

### ⑴ 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。

### ⑵ 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<br>※「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）

〇空家リノベーション補助事業（チラシ）　　〇空き家について考えるハンドブック







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。

### ⑶ 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<br>※「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<br>※「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）

〇空家除却補助事業（チラシ）



### ⑷ 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。

### ⑸ 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・立ち木 | 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<br>（2020年度） | 目　標<br>（2025年度） | **現　状<br>（2024年度末）** |
|---|---|---|---|
| 空き家戸数 | 13,470戸※1 | 13,470戸※1<br>（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<br>(51.3%) | 1,108<br>(17.4%) | 680<br>(10.7%) | 525<br>(8.3%) | 410<br>(6.4%) | 377<br>(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<br>(51.3%) | 1,788<br>(28.1%) | 4,367<br>(68.7%) | 935<br>(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くっていくために、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<br>2025年度<br>（令和7年度） | 目　標<br>2030年度<br>（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<br>2025年度<br>（令和7年度） | 目　標<br>2030年度<br>（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

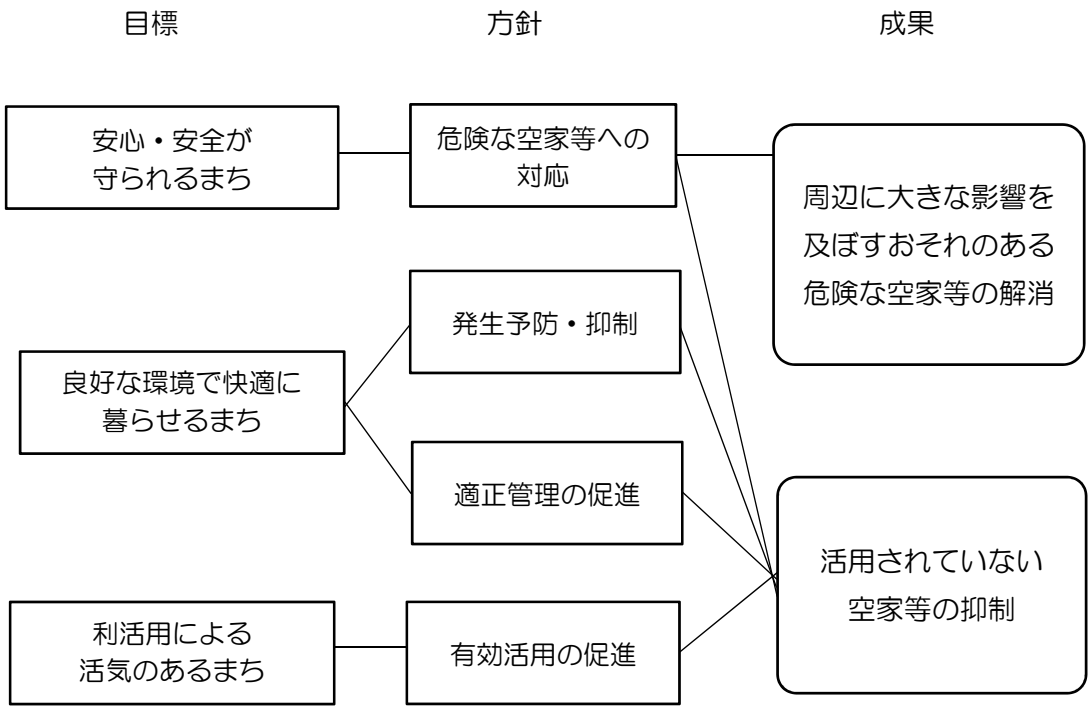
空家等対策を効果的に実施していくためには、空き家の段階に応じた対策が必要であることから、「危険な空家等への対応」、「空家等の発生予防・抑制」、「空家等の適正管理の促進」、「空家等の有効活用の促進」の４つの方針を定め、それぞれの課題の解決に向け主な施策を次のとおり定めます。

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 |
|---|---|---|
| ⑴重点<br>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 |
| ⑵<br>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 |
| ⑶<br>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 |
| ⑷<br>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

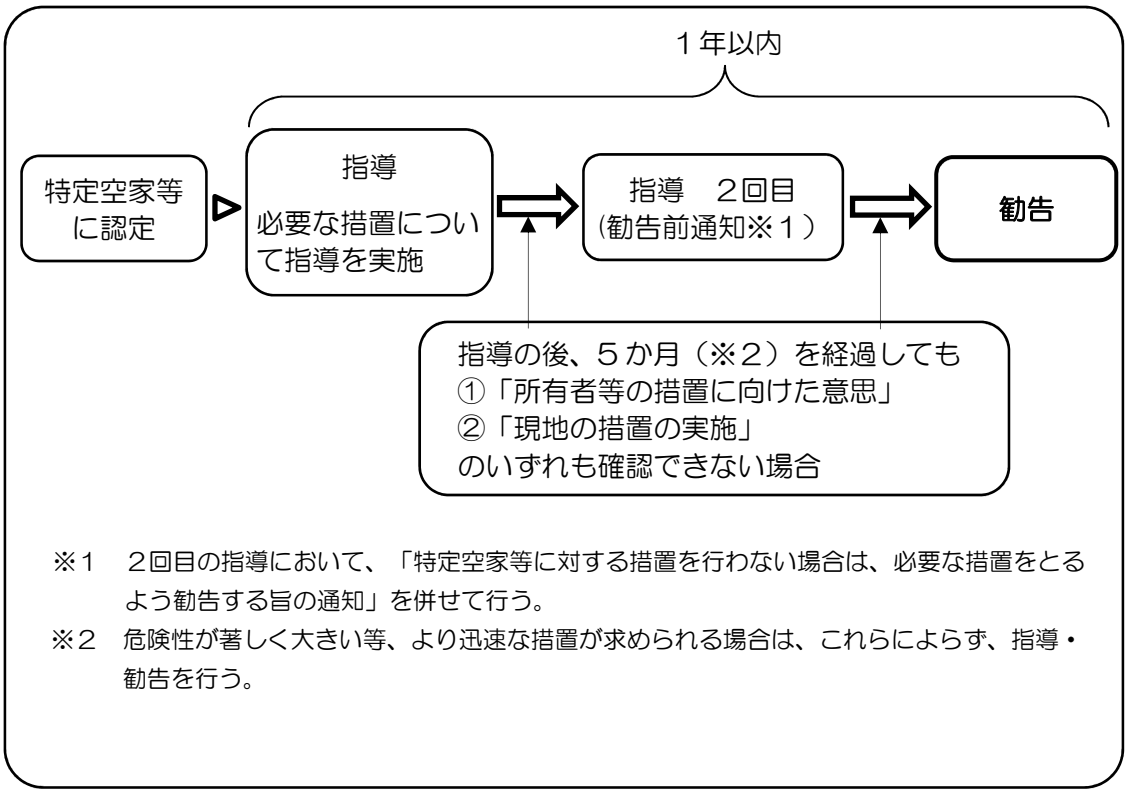
３の「空家等対策の方針と主な取組」で定めた主な施策に基づき実施する具体的な取組は、次のとおりです。

### (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




※１　２回目の指導において、「特定空家等に対する措置を行わない場合は、必要な措置をとるよう勧告する旨の通知」を併せて行う。

※２　危険性が著しく大きい等、より迅速な措置が求められる場合は、これらによらず、指導・勧告を行う。

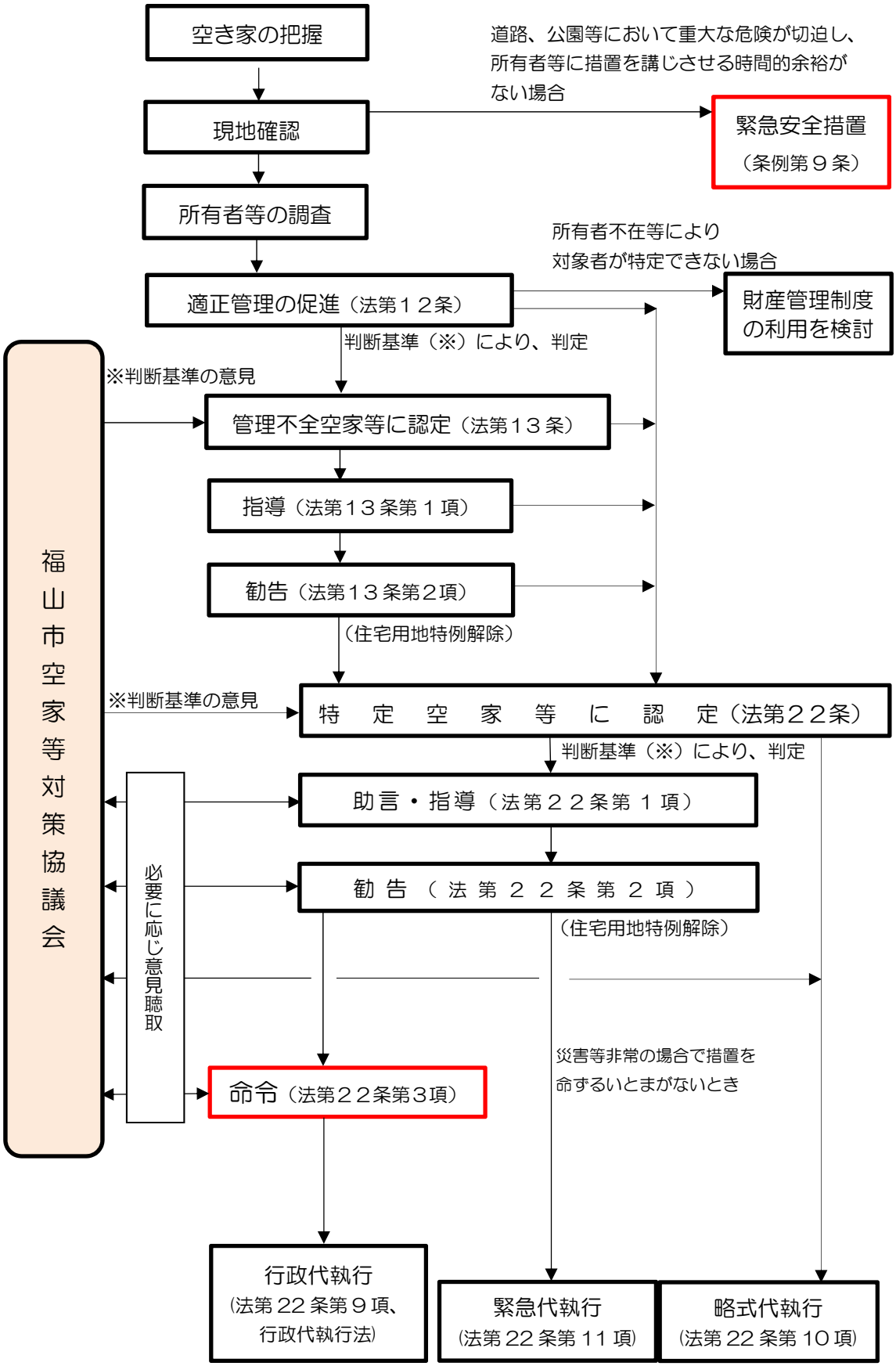
② 緊急安全措置の実施

・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整備や、除却支援制度・相談先窓口等の情報提供に取り組みます。
・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）



### ⑵ 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。

### ⑶ 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、個人情報を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。

### ⑷ 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。

### ⑸ 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、個人情報を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

空き家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、空き家対策に取り組みます。

## 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き家対策に取り組みます。

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

## ２ 専門家団体等との連携

### ⑴ 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。

### ⑵ 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。

### ⑶ 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 |

# 第３期福山市空家等対策計画

発行日：2026 年（令和８年）６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/

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

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
⇒　アンケート終了です。協力ありがとうございました。

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 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）
⇒　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ですか？（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　管理する必要がない（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　借り手がつかない　E　契約などの手続き　F　一度貸し出すと返してもらうのが大変
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　買い手がつかない
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いない
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）

同封のハンドブックに簡単な説明を載せています。
制度を詳しく聞きたいなど、市からの連絡を希望される場合はご連絡先をお知らせください。

お名前【　　】ご連絡先（電話番号）【　　】

【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）

A　家財等処分費の補助　　B　相続登記費用の補助　　C　法律相談
D　活用方法の相談　　E　近隣との情報交換　　F　解体業者の紹介
G　不動産仲介業者の紹介　　H　見守り・管理サービスの業者の紹介
I　その他（記入欄 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ ）

**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　　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はありますか？

(n = 1,979)

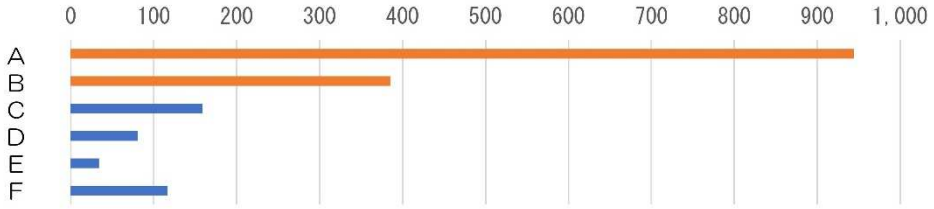
| 設問内容 | | 回答数 | 率 |
|---|---|---|---|
| A | はい | 1,751 | 88.5% |
| B | いいえ | 228 | 11.5% |

【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。

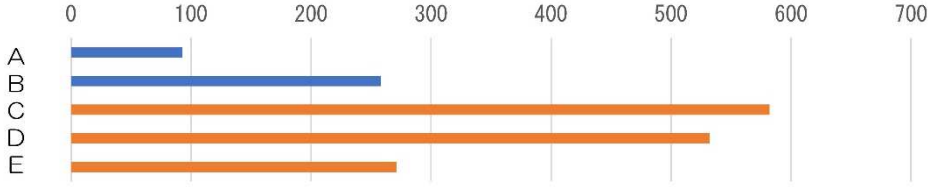



【問１－３】あなたの年齢層を教えてください。（１つ）

(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。

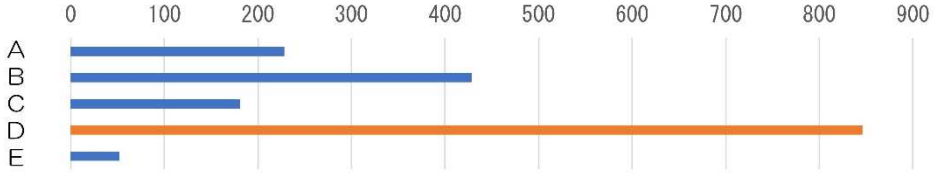


【問１－４】あなたの職業を教えてください。（１つ）

(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。



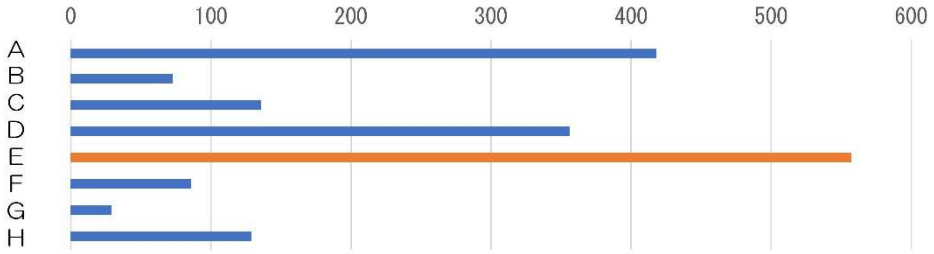

【問１－５】建物の使用状況は、どれにあてはまりますか？（１つ）

(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。



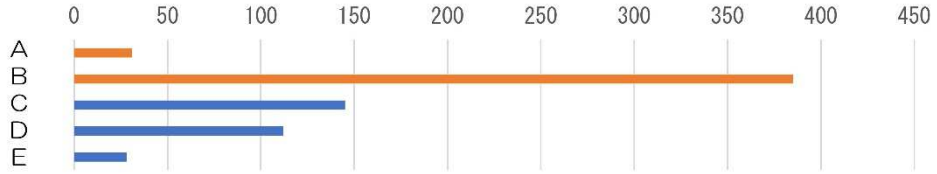
## 問２　　問１－５でご回答された空き家についておたずねします。

【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。



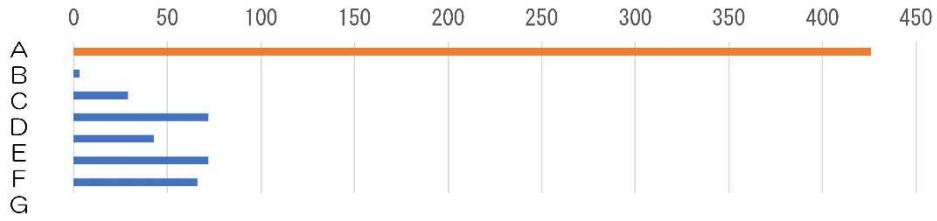

【問２－２】空き家となった主な理由を教えてください。（１つ）

(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。

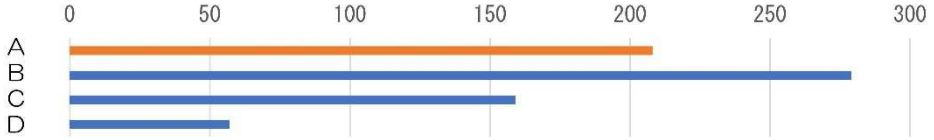


【問２－３】空き家の状態はどうですか？（１つ）

(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。

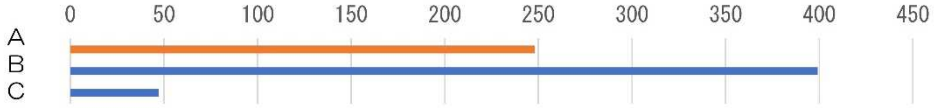



【問２－４】　空き家は管理できていますか？（１つ）

(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。



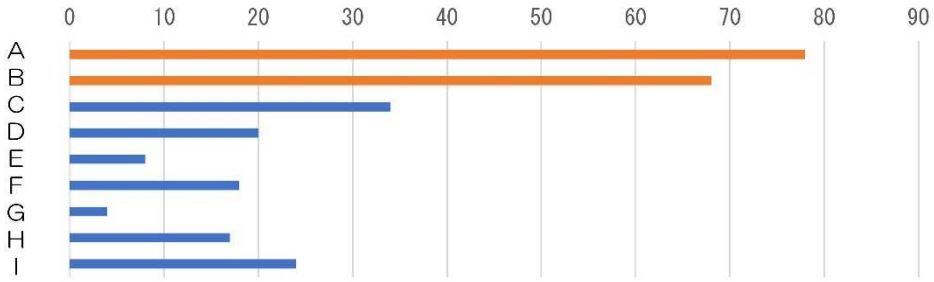
【問２－５】問２－４で「Ａ　管理できていない」と回答された方におたずねします。
その主な理由を教えてください。（１つ）

（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<br>（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。



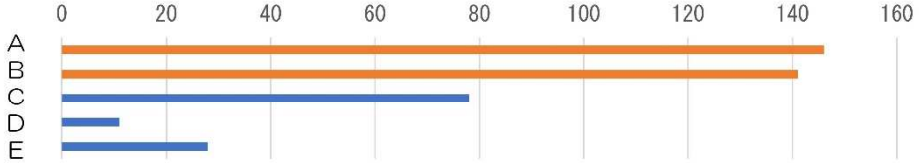
【問２－６】問２－４で「Ｂ　管理できている」と回答された方におたずねします。
空き家の管理は、どれくらいの頻度で行っていますか？（１つ）

(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。



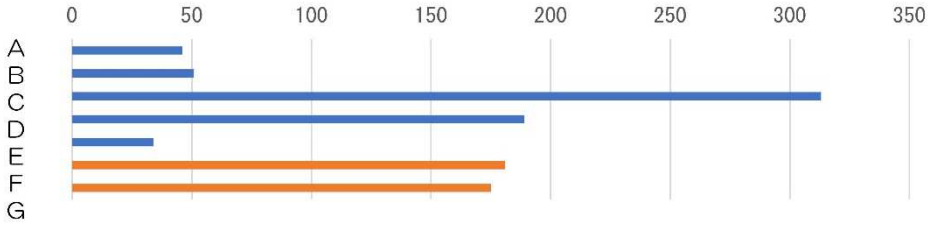

## 問３　　空き家の今後についておたずねします。

【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。

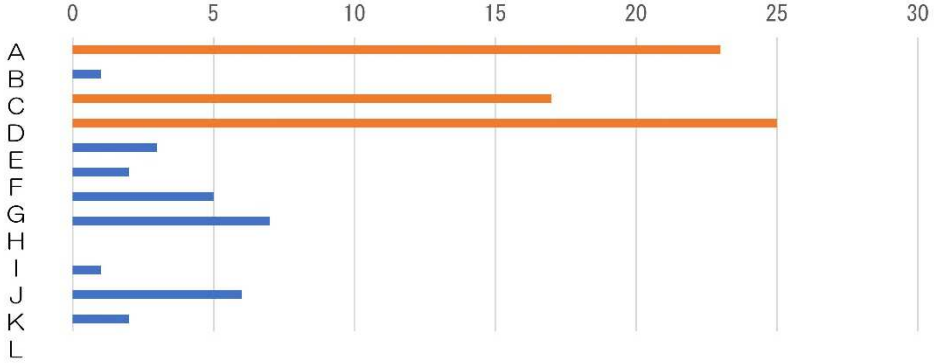


【問３－２】「賃貸などで活用」するために、ご心配な点はありますか？（３つまで）

(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 | 借り手がつかない | 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<br>・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 借り手がつかない」が約７０％を占める。



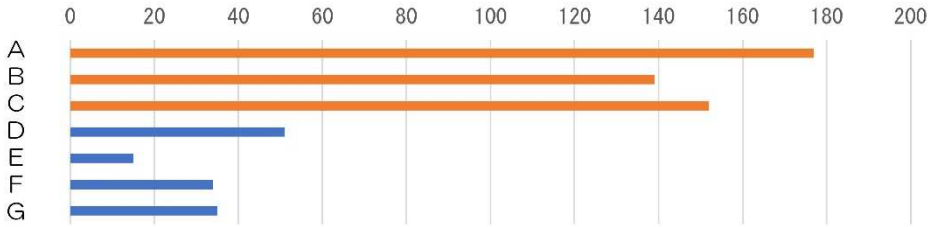
【問３－３】「売却　または　他人に無償譲渡」するために、ご心配な点はありますか？
（３つまで）

(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 | 買い手がつかない | 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」、買い手の課題（「C 買い手がつかない」）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）

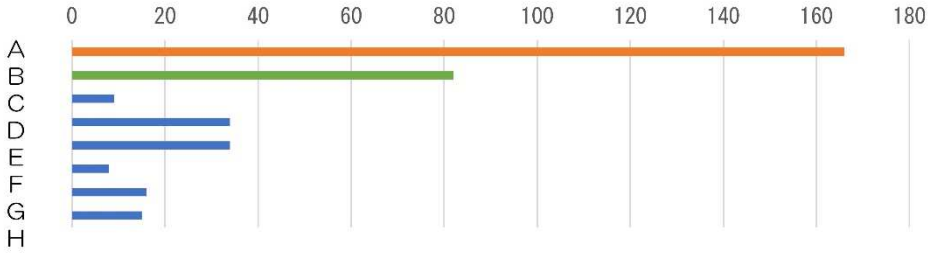
(n = 364)

| 設問内容 | | 回答数 | 率 |
|---|---|---|---|
| A | 解体費用 | 166 | 45.6% |
| B | 更地にす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 更地にすると土地の固定資産税が上がる」）が約２３%を占める。



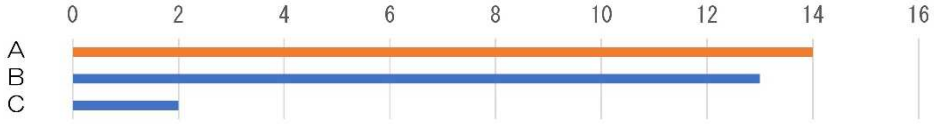

【問３－５】「更地にして国庫に帰属」するために、ご心配な点はありますか？（１つ）

(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。



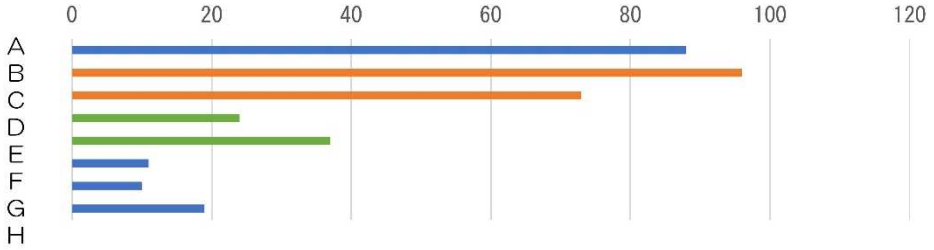
【問３－６】「空き家の維持・管理を継続」するために、ご心配な点はありますか？
（３つまで）

(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。



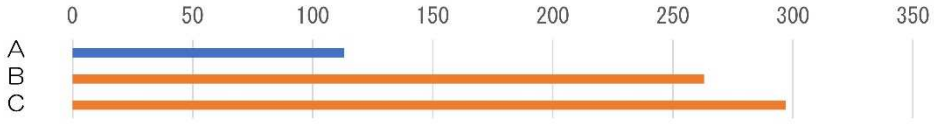

## 問４　空き家の制度についておたずねします。

【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
- 周囲への影響を考慮し、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。

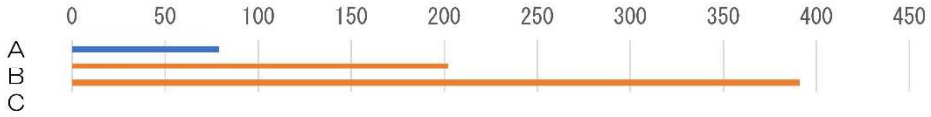



【問４－３】「相続土地国庫帰属制度※」を知っていますか？

(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

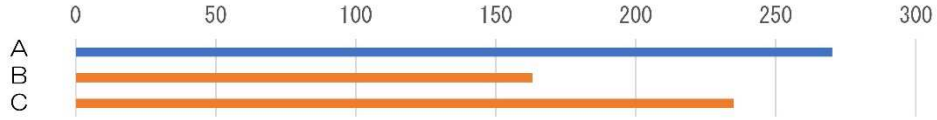


【問４－４】２０２４年(令和６年)４月１日から相続登記が義務化されたことを知っていますか？

(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。

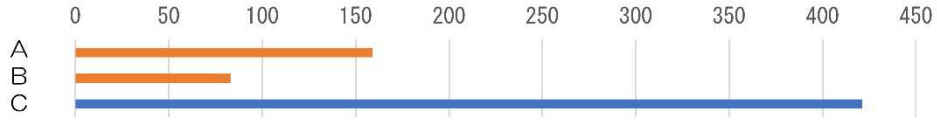



【問４－５】空き家（土地・建物）の相続登記は済んでいますか？

(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。



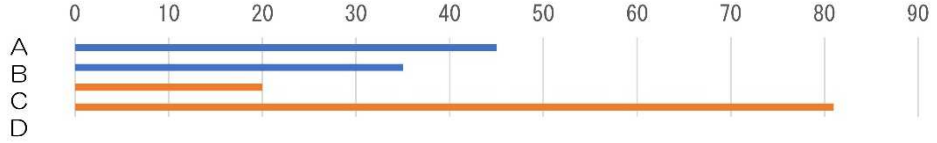

【問４－６】問４－５で「相続登記をしていない」と回答された方におたずねします。その理由を教えてください。（複数回答可）

(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）

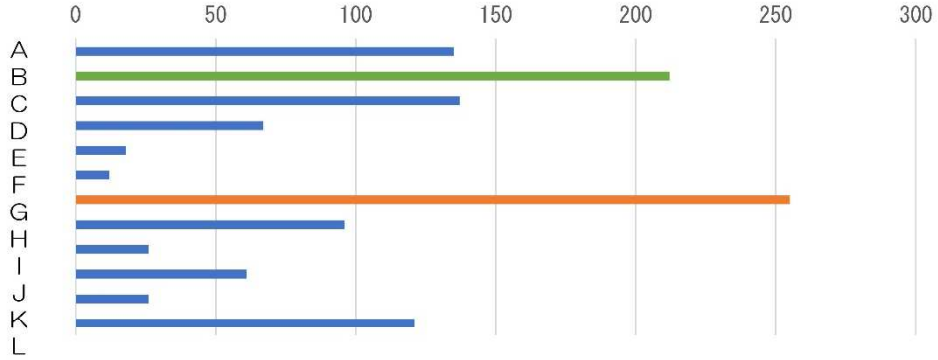
(n = 1,166)

| 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いない | 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。



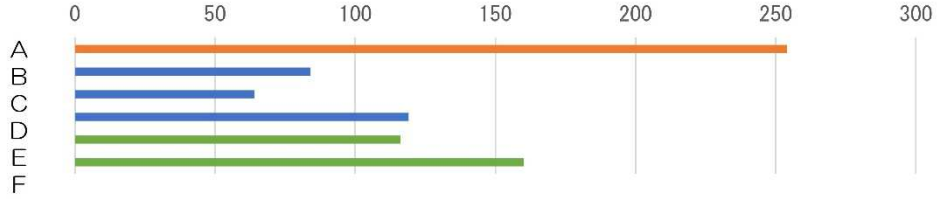
【問５－２】次の支援制度のうち、利用したいものはありますか？（複数回答可）

(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。



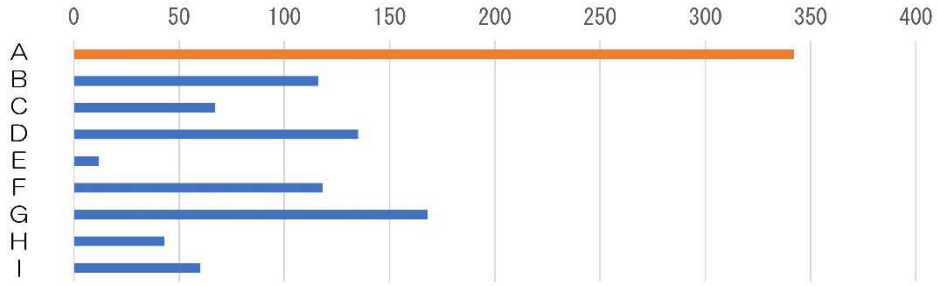

【問５－３】　問５－２の制度以外に、どのような支援が良いと思いますか？（複数回答可）

(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**

［ 第1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 |

**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 | 全体 | (1) | 建築物の崩壊・落階等の有無 | 100 | なし □ | 部分的崩落等 □ | 過半の崩落等 □ | 0 |
| | | | (2) | 建築物の不同沈下(屋根・基礎等) | 50 | なし □ | 不明 □ | 有 □ | 0 |
| | | | (3) | 柱の傾斜 | 50 | 1/60未満 □ | 1/60～1/20 □ | 1/20超え □ | 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 □ | 小修理 □ | 大修理 □ | 0 |
| | 屋根，外壁等が脱落，飛散等するおそれ | 屋根葺き材，ひさし又は軒 | (5) | 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無 | 50 | なし □ | 小修理 □ | 大修理 □ | 0 |
| | | | (6) | 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無 | 10 | なし □ | — | あり □ | 0 |
| | | 外壁等 | (7) | 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無 | 50 | なし □ | 小修理 □ | 大修理 □ | 0 |
| | | | (8) | 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無 | 20 | なし □ | 部分的 □ | 過半 □ | 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 □ | 破損腐食 □ | 脱落転倒 □ | 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 □ | 一部 □ | 全体的 □ | 0 |
| | | 門又は塀 | (11) | 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無 | 10 | なし □ | 部分的 □ | 過半 □ | 0 |
| 擁壁 | 擁壁が老朽化し危険となるおそれ | 擁壁 | (12) | 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無 | 10 | なし □ | 湿り □ | 流出 □ | 0 |
| | | | (13) | 水抜き穴の詰まり・設置の有無 | 10 | 設置有 □ | 詰まり □ | 設置無 □ | 0 |
| | | | (14) | ひび割れ等の有無 | 10 | なし □ | 使用限界 □ | 損傷限界 □ | 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) □ | 不良度(中) □ | 不良度(高) □ |
| | 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 □ | 3m≦L≦5m □ | L＜3m □ |
| | (2) | 公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)　(L=　m　) | L＞5m □ | 3m≦L≦5m □ | L＜3m □ |

| | | 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) □ | 影響度(中) □ | 影響度(大) □ |
| | 隣地側離れ(中) | 影響度(低) □ | 影響度(中) □ | 影響度(大) □ |
| | 隣地側離れ(小) | 影響度(中) □ | 影響度(中) □ | 影響度(大) □ |

**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・塀・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 | 判定 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 | 判定 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 | 判定 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 | | |

［ 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　［　□有　□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　［　□有　□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　［　□有　□無　］ |
| | 5 ※ | 判断内容の例示はないが、2、3、4の見出しの状態 | 判定　［　□有　□無　］ |
| | | 状態及び悪影響の程度： | |
| | ◆ | 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　［　□有　□無　］ |

**一次判定の結果**

□ 1の項目で評点が150点以上である。 →特定空家等に該当

□ 1の項目で評点が150点未満である。

↳ □ 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

↳ □ 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

□ ◆が該当「有」の場合。 →原則、特定空家等に該当しない。

※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。

○意見聴取を行った内容等

| 最終決定 | □ 特定空家等に該当 | □ 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）

- 建物が倒壊するおそれがある
- 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または第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、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の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を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はなく、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。