

越前町空き家等対策計画

平成 29 年 3 月

越 前 町

目 次

第1章	計画策定の趣旨	1
	1. 計画策定の背景と目的	
	2. 計画の位置付け	
	3. 計画期間 【国指針2：計画期間】	
第2章	現状と課題	3
	1. 本町の現状	
	2. 本町における空き家の状況	
	3. 空き家所有者への意向調査	
	4. 本町のこれまでの取組	
	5. 本町の空き家に関する現状・課題のまとめ	
第3章	目標と基本方針	18
	1. 前提条件 【国指針1：対象地区、対象とする空き家等の種類】	
	2. 目標と基本方針 【国指針1：空き家等に関する対策の基本的な方針】	
第4章	推進する対策	21
	「対策1」予防 【国指針4：所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項】	
	「対策2」実態・所有者意向の把握 【国指針3：空き家等の調査に関する事項】	
	「対策3」利活用	
	【国指針5：空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】	
	「対策4」適正管理	
	【国指針4：所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項】	
	「対策5」管理不全空き家対策	
	【国指針5：空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】	
	【国指針6：特定空き家等に対する措置】	
第5章	重点アクションプラン	34
	1. 地域総ぐるみによる「予防」、「実態・所有者意向の把握」に向けた取組	
	【国指針3：空き家等の調査に関する事項】	
	【国指針4：所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項】	
	2. 「利活用」の取組	
	【国指針5：空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】	
	3. 「管理不全対策」の取組	
	【国指針5：空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】	
第6章	対策の実施体制	40
	1. 対策の推進体制	
	2. 対策を推進するための連携体制	
	【国指針7：住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項】	
	【国指針8：空き家等に関する対策の実施体制に関する事項】	
	3. 特定空き家等に対する措置などを審議する体制 【国指針6：特定空き家等に対する措置】	
	4. その他空き家等に関する対策の実施に向けた取組等	
	【国指針9：その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項】	

参考資料

第1章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

本町では、現在、すでに700件を超える空き家が存在し（平成26年度越前町空き家実態調査の結果より）、今後、人口減少や高齢化、核家族化が進展する中で、空き家数が急激に増加することが予想されます。また、地区によって、空き家の発生状況や発生予測等が異なるため、各地区の実情に応じて対策を進めていく必要があります。

本町では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が制定（平成27年5月26日全面施行）される以前から、越前地区において、「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」（平成17年度）による老朽空き家の除却・跡地活用の取組、「越前町空き家利活用検討委員会」の設置（平成24年度）による空き家対策に係る方針の検討や空き家調査の実施等を行政、地域、各関係機関と連携しながら、取り組んできました。

こうした経緯を踏まえつつ、本町においては、安心安全で快適に住み続けられる生活環境の保全や地域の良好な風景・景観の保全、移住・定住の促進などによる地域活性化や魅力向上、地域コミュニティやまちづくり活動の促進を図りつつ、地域住民と行政、各関係団体が一体となって、総合的かつ計画的に推進するため、「越前町空き家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

■参考（法の目的・市町村の責務）

■目的（第一条）

この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

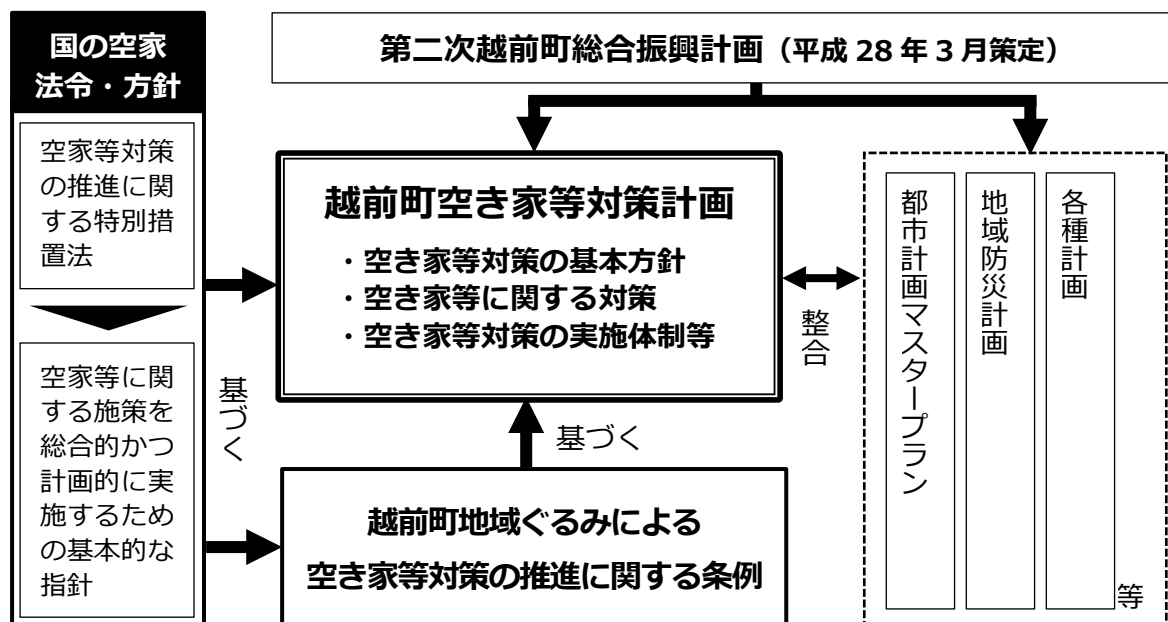
■市町村の責務（第四条）

市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

2. 計画の位置付け

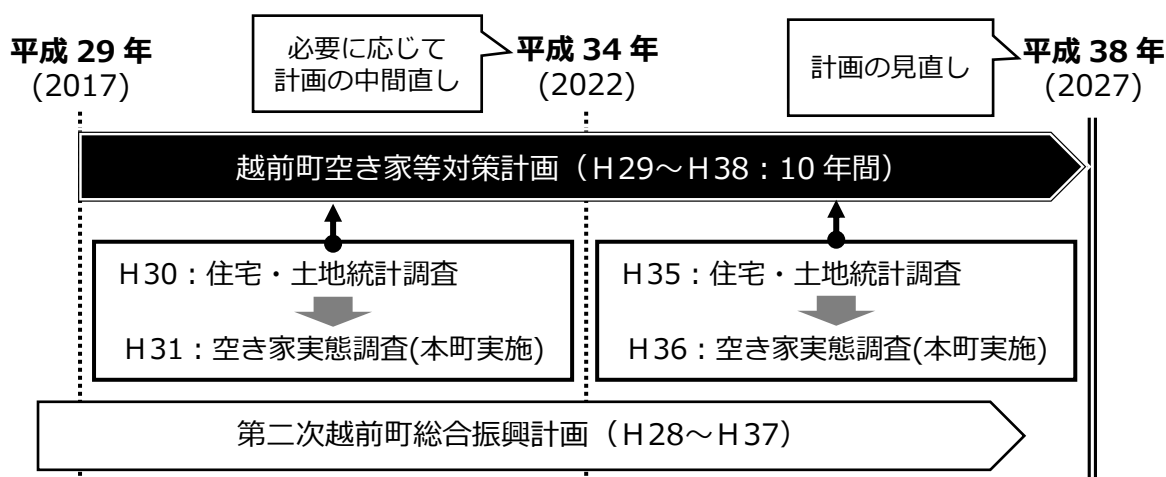
本計画は、法に基づき、平成 28 年 1 月 1 日に施行された「越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例」に位置づけられる空き家等対策に関する計画です。

本町の最上位計画である「第二次越前町総合振興計画」や各種関連計画との整合性を図りつつ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるとともに、今後の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための計画として位置づけられます。



3. 計画期間 【国指針 2：計画期間】

- ・本計画の計画期間は、本町の最上位計画である「第二次越前町総合振興計画」や都市計画マスタープラン、各種関連計画との整合性を図りつつ、長期的な将来像も見据えることから、平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とします。
- ・国が 5 年ごとに調査・公表を行う「住宅・土地統計調査」の結果を踏まえ、概ね 5 年ごとに本町において空き家実態調査を実施します。
- ・本町の空き家実態調査の結果等を踏まえ、計画期間の中間期（5 年目）にあたる平成 34 年度には、計画内容の進捗状況を確認し、必要に応じて計画の中間見直しを行います。
- ・計画期間（10 年間）を迎えるごとに、これまでの取組に対する評価や検証を行い、必要に応じて計画の進行管理と内容の改定を行います。



第2章 現状と課題

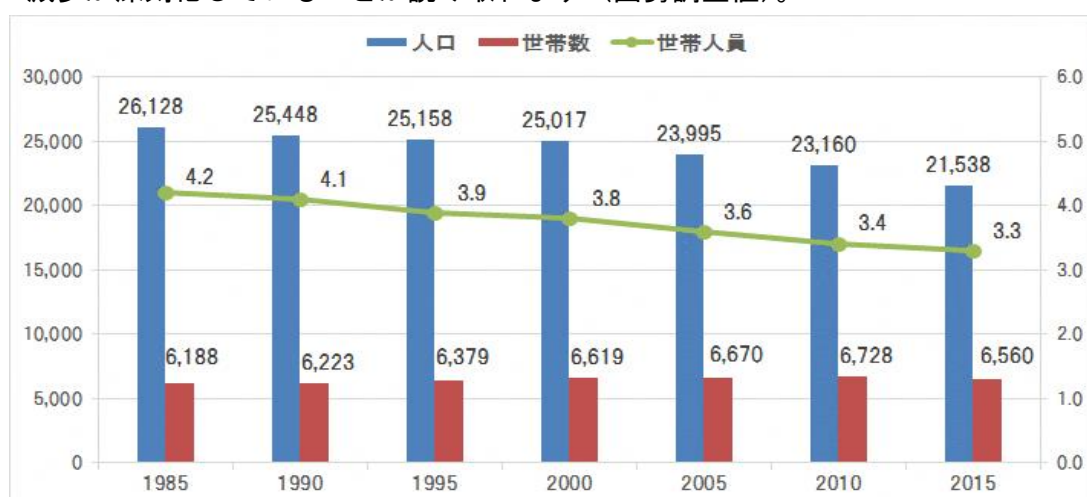
1. 本町の現状

- ・本町の地域区分は大きく4地区に区分され、各地区の人口や世帯数、空き家数、空き家の老朽度合、空き家化の要因等に違いがみられます。



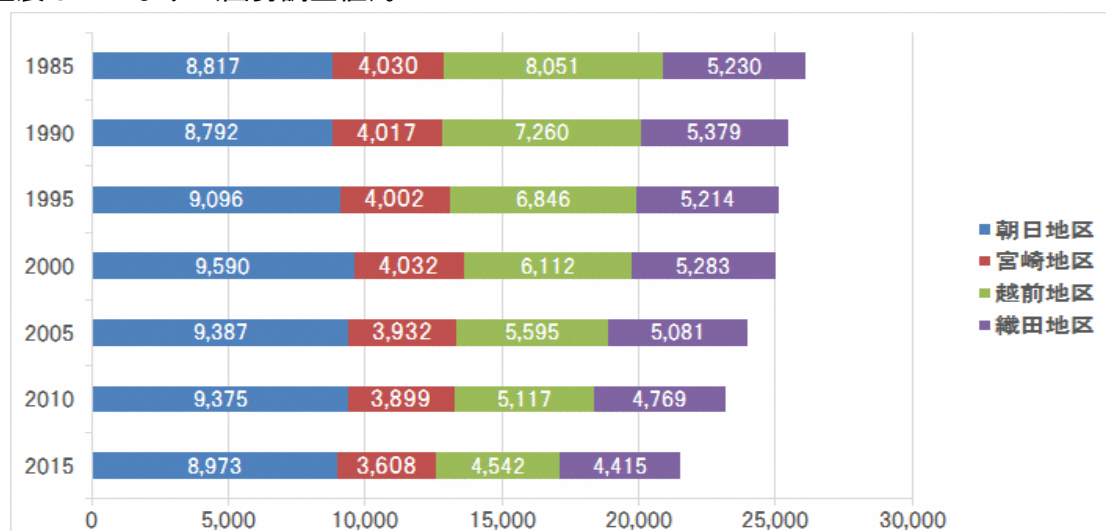
(1) 人口・世帯数の推移

- ・人口、世帯人員は一貫して減少傾向にあり、世帯数は2010年（平成22年）までは増加傾向にありましたが、その後、2015年（平成27年）までの5年間で減少傾向に転じており、人口減少が深刻化していることが読み取れます（国勢調査値）。



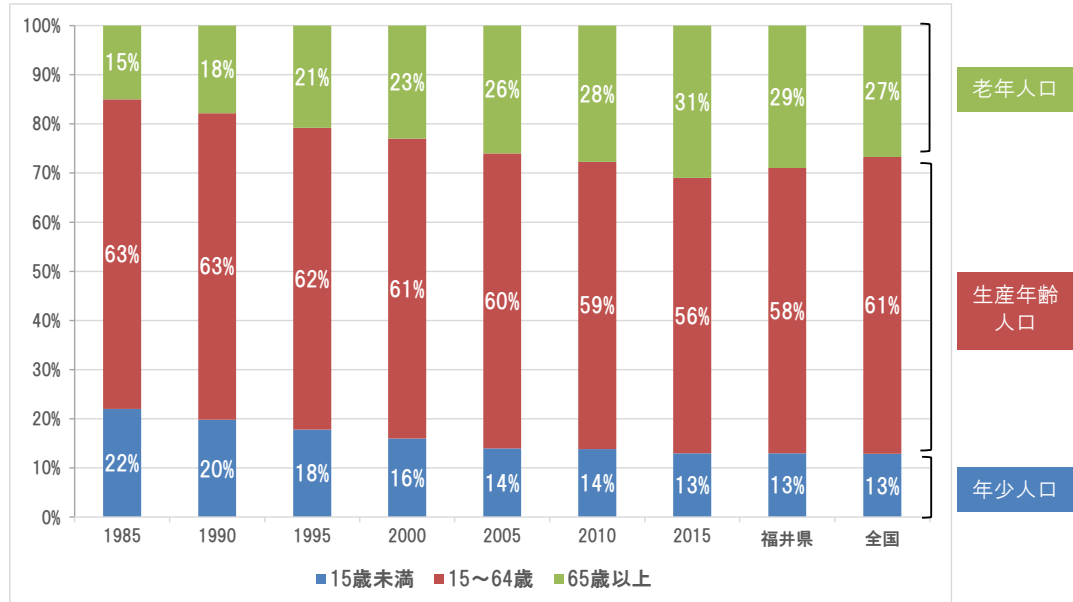
(2) 地区別人口の推移

- ・朝日地区、宮崎地区、織田地区では、2000年（平成12年）以降、人口が減少傾向となっています。
- ・越前地区では、この30年間一貫して人口が減少し、他地区に比べると著しく人口減少が進展しています（国勢調査値）。



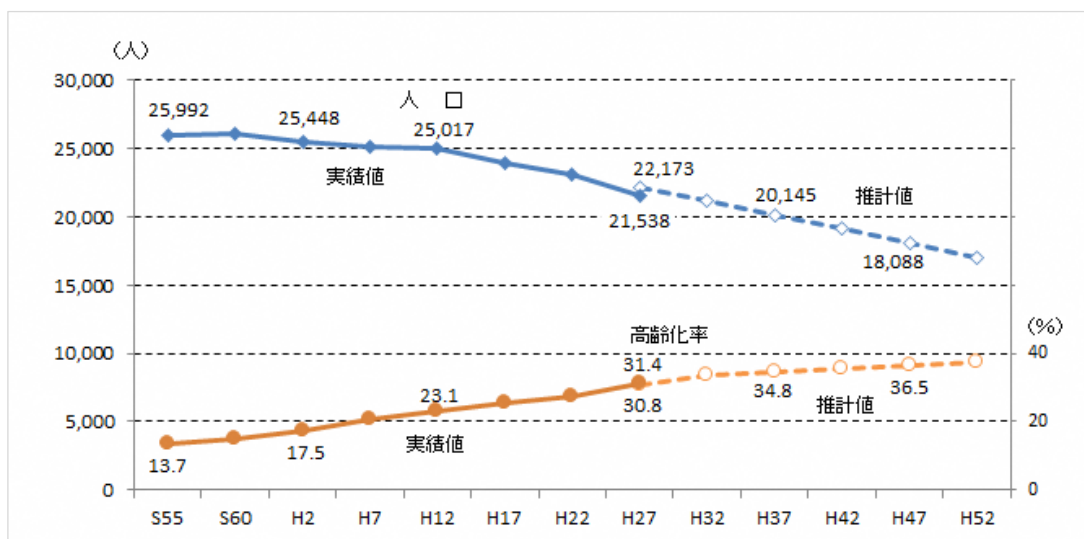
(3) 年齢階層別人口の状況

- ・一貫して、年少人口は減少傾向、老年人口は増加傾向にあります。
- ・福井県、全国と比較して、老年人口の割合が大きく、生産年齢人口の割合が小さくなっています（国勢調査値）。
- ・空き家予備軍といわれる高齢単身世帯も増加傾向にあり、高齢単身世帯のうち、持ち家世帯は、平成 24 年 4 月 1 日時点で 663 世帯であったのが、平成 28 年 4 月 1 日時点で 801 世帯に増加しています（本町福祉課調）。



(4) 人口・高齢化率の将来見込み

- ・本町の人口は、昭和 60 年をピークに減少を続け、少子高齢化社会の進展に伴い、高齢化が進行しています。
- ・国立社会保障・人口問題研究所の見通しでは、本町の人口は、今後 10 年毎に 2,000 人程度減少を続け、平成 37 年には約 2 万人となり、平成 47 年には 18,000 人程度になると推計されています。
- ・また、高齢化も進み、平成 47 年には 36.5%まで上昇すると推計されています。



※実績値（国勢調査）：——

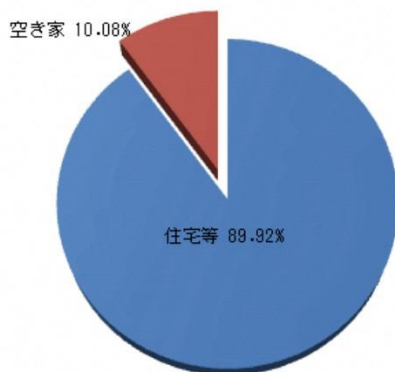
※推計値（H27～H47 国立社会保障・人口問題研究所の推計値）：.....

2. 本町における空き家の状況

(1) 本町の空き家数

- ・本町には 661 棟（平成 26 年 8 月 31 日時点）の空き家があり、本町にある住宅総数（店舗その他の併用住宅を含む）の約 10%にあたります。

越前町の空き家総数



越前町住宅総数	6,580
うち専用住宅	6,200
うち店舗等併用住宅	380

（平成25年住宅土地統計調査）

	全町	朝日地区	宮崎地区	越前地区	織田地区
実態調査物件数	733	174	55	384	120
うち空き家とみなす物件数	661	151	44	360	106
うち空き家に該当しない物件数	72	23	11	24	14
未調査物件数	6	0	4	0	2
合計	739	174	59	384	122

（平成26年越前町空き家実態調査）

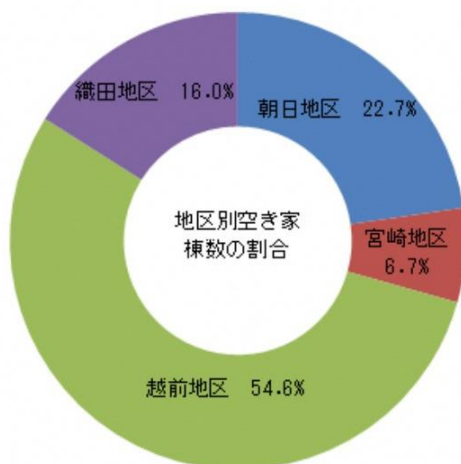
- ・空き家等対策の推進に関する特別措置法により新たに
対象となり得る物件

661件 → 739件

(2) 地区別空き家数

- ・地区別には、本町にある空き家数のうち、約 5 割が越前地区に分布し、次いで朝日地区、織田地区に多く分布しています。

地区別空き家棟数



越前町空き家棟数	661
うち朝日地区	151
うち宮崎地区	44
うち越前地区	360
うち織田地区	106

（平成26年越前町空き家実態調査）

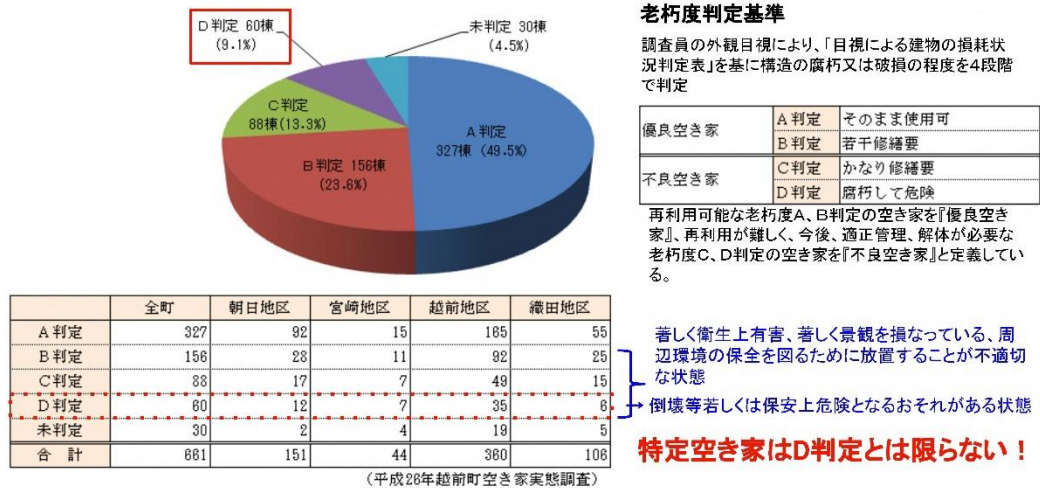
空き家等対策推進に関する特別措置法による空き家等



越前町空き家棟数	739
うち朝日地区	174
うち宮崎地区	59
うち越前地区	384
うち織田地区	122

(3) 老朽度の状況

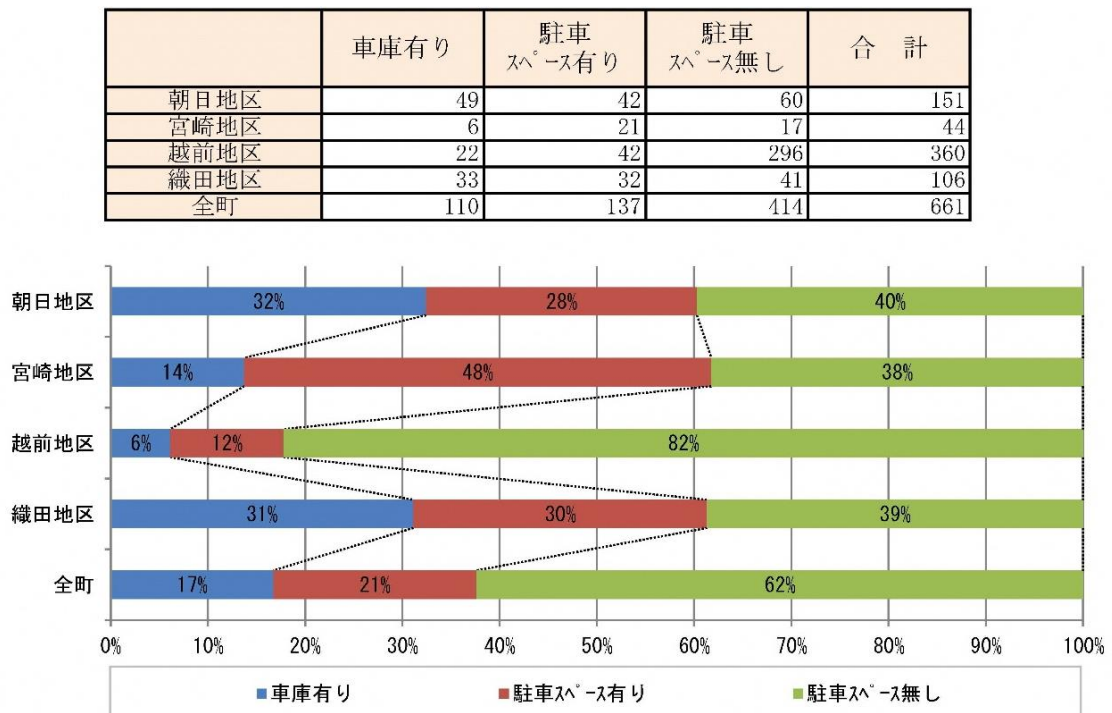
- ・外観目視調査による老朽度合は、「そのまま使用可」のA判定、「若干修繕要」のB判定である「優良空き家」が73.1%となっています。
- ・越前地区においては、不良空き家数（C判定・D判定）が84件に及び、その他の地区と比べると数が多いことが分かります。



(4) 敷地の広さと接道状況

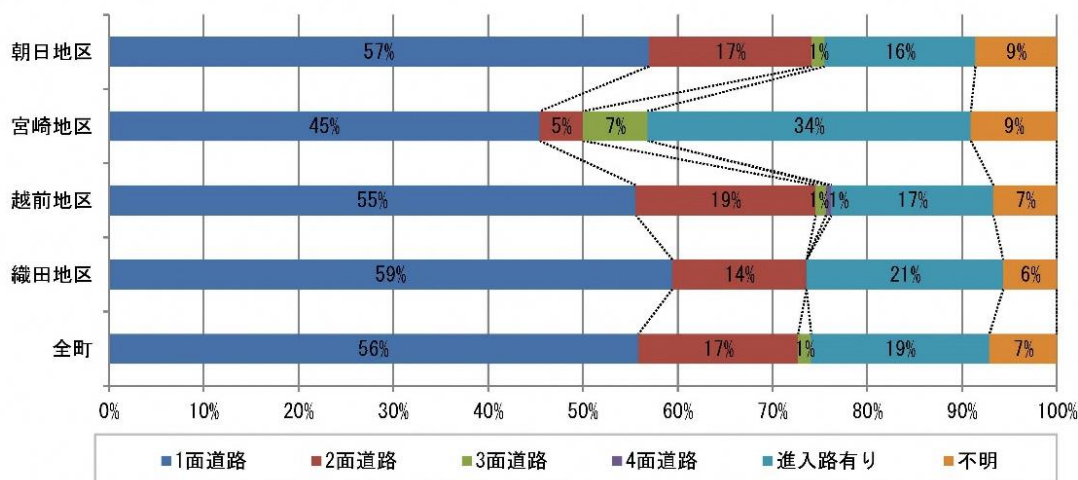
- ・本町の空き家のうち、約6割の空き家には駐車スペースがなく、敷地と道路との関係においても『1面道路』が約6割弱、『進入路あり』が約2割弱を占めています。

【敷地内の駐車場の有無】



【接道状況】

	1面道路	2面道路	3面道路	4面道路	進入路有り	不明	合計
朝日地区	86	26	2	0	24	13	151
宮崎地区	20	2	3	0	15	4	44
越前地区	199	68	4	2	63	24	360
織田地区	63	15	0	0	22	6	106
全町	368	111	9	2	124	47	661

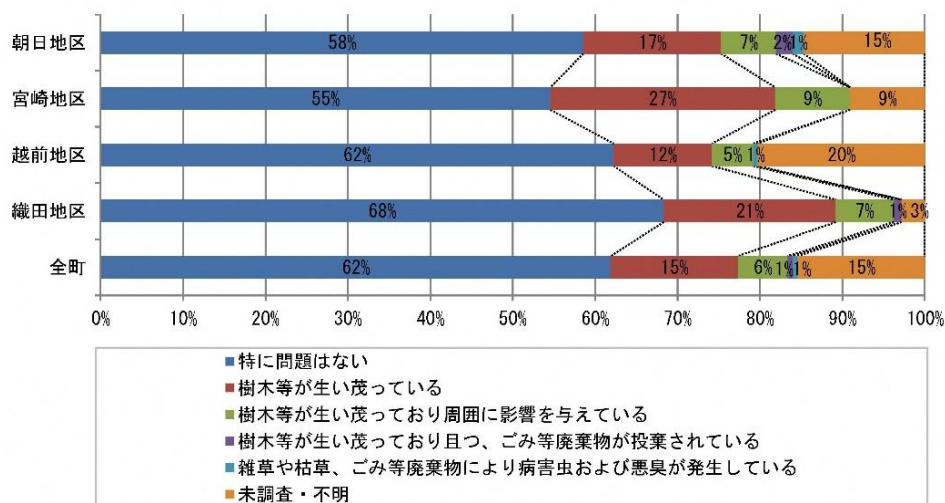


(5) 周辺環境への影響

- ・空き家のうち約2割で樹木等が生い茂っており、その内の約半数が周辺環境に影響を及ぼしています。

	特に問題はない	樹木等が生い茂っている	樹木等が生い茂っており周囲に影響を与えている	樹木等が生い茂っており且つ、ごみ等廃棄物が投棄されている	雑草や枯草、ごみ等廃棄物により病害虫および悪臭が発生している	未調査・不明	合計
朝日地区	89	25	10	3	2	22	151
宮崎地区	24	12	4	0	0	4	44
越前地区	224	43	18	0	2	73	360
織田地区	72	22	8	1	0	3	106
全町	409	102	40	4	4	102	661

※モデル地区（上岬地区）は未調査を含む



3. 空き家所有者への意向調査

(1) 空き家化の要因

- ・ 空き家化の要因として、全ての地区において「住んでいた人が死亡したため」という理由が最も多くなっています。また、ほとんどの地区において「住んでいた人が施設入所、入院したため」の割合も高いことが読み取れます。

空き家に住まなくなった理由

	仕事場、子どもの就学の関係で住み替えた	対象居宅等が手狭になった	対象居宅等が接する道路の広さや駐車場の確保に困った	親や子の世帯と同居した	住んでいた人が施設入所、入院したため	住んでいた人が死亡したため	未回答	合計
朝日地区	3	2	2	3	12	20	7	49
宮崎地区	0	0	0	2	1	4	0	7
越前地区	12	2	3	12	25	53	11	118
織田地区	3	3	2	4	11	15	6	44
全町	18	7	7	21	49	92	24	218

(平成26年度空き家所有者等への意向調査結果)

(1) 住環境の問題 14%

(2) 過疎化、核家族化の進展 75%

空き家化＝人口減少

★高齢者単身世帯の増加

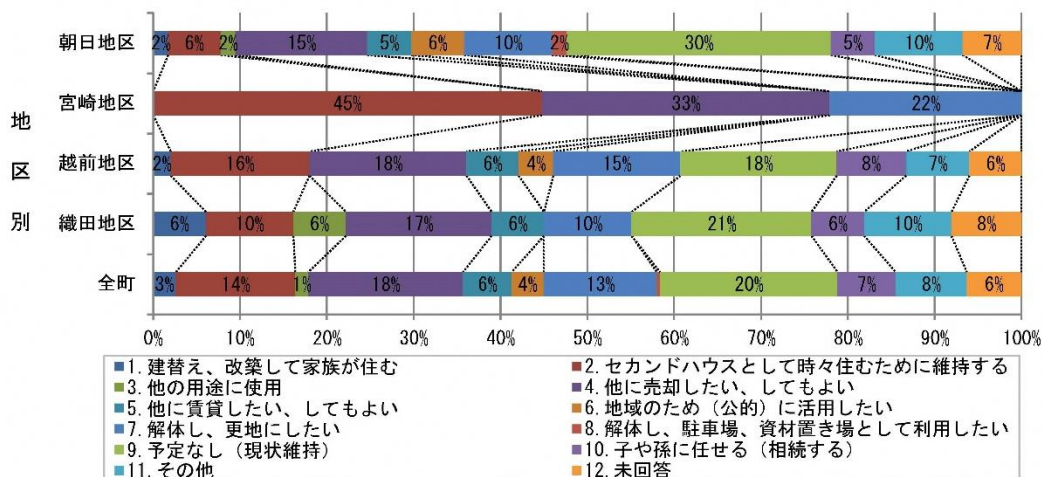
高齢者単身世帯で持ち家世帯数は年々増加

(2) 空き家の今後の活用意向

- ・ 今後の活用について、「予定なし（現状維持）」が2割を占め、最も割合が多くなっています。次いで、「他に売却したい、してもよい」となっています。

対象空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。（一つ選択）

	が住む 築替え、改 築して家族	持 住むために維 持	セカンドハウ スとして時々 使用	他の用途 に使用	他に売却	他に賃貸	地域のた めに活用	解体し更 地	解体し、駐 車場、資材 置き場とし て利用	（現 状維持） （予定なし）	子や孫に 任せる （相続す る）	その他	未回答	合 計
朝日地区	1	4	1	9	3	4	6	1	18	3	6	4	60	
宮崎地区	0	4	0	3	0	0	2	0	0	0	0	0	9	
越前地区	3	24	0	28	9	6	22	0	27	12	11	9	151	
織田地区	3	5	3	8	3	0	5	0	10	3	5	4	49	
全町	7	37	4	48	15	10	35	1	55	18	22	17	269	



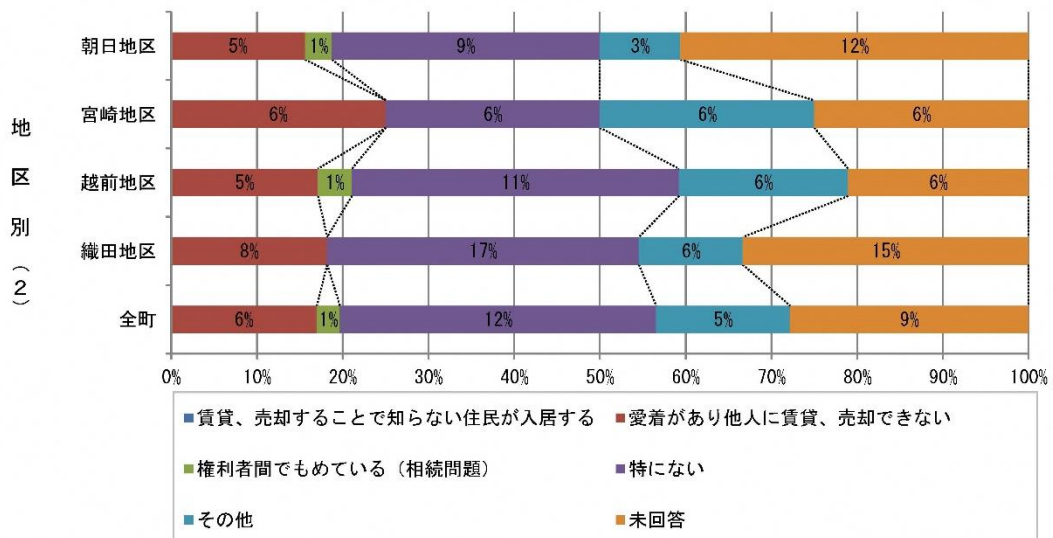
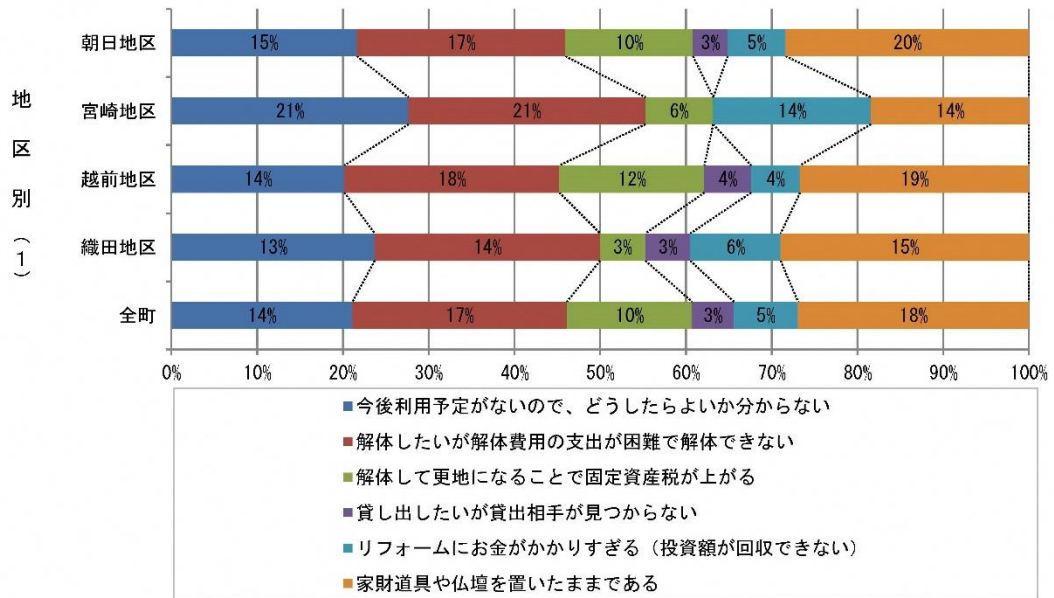
(3) 空き家活用にあたっての困り事や心配事

- ・空き家の活用にあたって「家財道具や仏壇が置いたままである」が全体の約2割弱を占め、次いで、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」、「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」が多くなっています。

対象空き家の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。

(複数選択可)

	今後利用 予定がないので、 どうしたらよいか 分からない	解体したいが解体 費用の支出が困難 で解体できない	解体して更地にな ることで固定資産 税が上がる	貸し出し たいが、貸出相手 が見つからない	リフォームにお金 がかかりすぎる (投資額を回収で きない)	家財道具 や仏壇を置いたま まである	愛着があり他人に は賃貸、売却でき ない	権利 者間でもめて いる(相続問題)	特 に ない	そ の 他	未 回 答	合 計
朝日地区	16	18	11	3	5	21	5	1	10	3	13	106
宮崎地区	3	3	1	0	2	2	1	0	1	1	1	15
越前地区	37	46	31	10	12	49	13	3	29	15	16	261
織田地区	9	10	2	2	4	11	6	0	12	4	11	71
全町	65	77	45	15	23	83	25	4	52	23	41	453

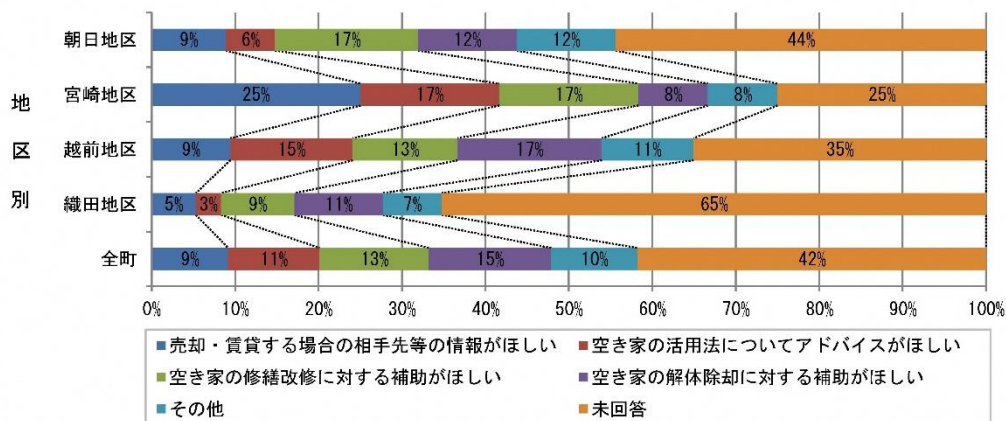


(4) 空き家の管理や活用に関する町への要望

- ・「空き家の解体除却に対する補助がほしい」が最も多く、次いで「空き家の修繕改修に対する補助がほしい」が多く、空き家所有者は活用や解体に関する補助を希望していることが読み取れます。

空き家管理・活用に関する町への要望があればお答えください。（複数選択可）

	売却・賃貸する場合の相手先等の情報がほしい	空き家の活用についてアドバイスがほしい	空き家の修繕改修に対する補助がほしい	空き家の解体除却に対する補助がほしい	その他	未回答	合計
朝日地区	6	4	12	8	8	30	68
宮崎地区	3	2	2	1	1	3	12
越前地区	18	28	24	33	21	67	191
織田地区	3	2	5	6	4	37	57
全町	30	36	43	48	34	137	328



4. 本町のこれまでの取組

(1) これまでの取組経過

【平成17年度～平成27年度】

○越前町安心で潤いのあるまちづくり事業（ポケットパーク事業）

・事業実績	22件	総事業費	62,438,653円
		うち除却費	42,839,780円
		うち公園整備費	19,349,393円
		うち土地調査費	249,480円

【平成24年度】

○越前町空き家利活用検討委員会

①委員会の設置（H24.10.1）

②第1回（H24.10.25）

- ・越前町の空き家の現状、課題整理
- ・空き家対策、利活用の目標および基本方針の検討 他

③第2回（H24.11.20）

- ・空き家調査方針の決定
- ・空き家調査の目的と調査対象の検討 他

④先進地視察研修（H25.1.23）

- ・空き家に係る各種調査及び利活用に係る検討を進めるにあたり、空き家対策及び空き家を利活用した移住、定住施策を先進的に取り組んでいる富山県射水市を視察

⑤第3回（H25.2.13）

- ・空き家実態調査の実施方法の検討 他

⑥中間報告書の提出（H25.4.10）

- ・これまでの検討結果を中間報告書として町長へ提出。主に空き家実態調査及び意向調査手法についての検討結果を報告

【平成25年度】

○モデル地区における空き家調査の実施

①空き家実態調査（H25.5.20～H25.6.30）

- ・空き家利活用検討委員会で検討した調査手法に基づき、モデル地区（玉川、血ヶ平、左右、梨子ヶ平）において実態調査を実施

②空き家所有者への意向調査（H25.7.24～H25.8.23）

- ・空き家利活用検討委員会で検討した調査手法に基づき、モデル地区（玉川、血ヶ平、左右、梨子ヶ平）内の空き家所有者への意向調査を実施

【平成25年度】

○空き家利活用検討委員会

①第1回（H25.10.30）

- ・空き家調査結果報告
- ・空き家活用住民ワークショップについて

②空き家活用住民ワークショップの開催

第1回（H25.11.22）、第2回（H25.12.11）

- ・空き家の活用について地域住民の意見を取り入れるため住民ワークショップを開催

③分科会の開催

第1回分科会（H25.10.30）、第2回分科会（H25.12.5）、

第3回分科会（H26.1.23）、第4回分科会（H26.2.13）、第5回分科会（H26.3.5）

- ・未然防止・利活用分科会及び適正管理・除却分科会を設置し、各種施策について検討
- ・提言内容の整理、検討

④第2回（H26.3.27）

- ・越前町空き家利活用検討委員会提言書（案）の整理、検討

⑤提言書の提出（H26.4.10）

- ・これまでの検討結果を取りまとめた「越前町空き家利活用検討委員会提言書」を町長へ提出

【平成26年度】

○空き家実態調査の実施

①空き家実態調査（H26.7.1～H26.8.31）

- ・越前町における空き家の定義を明確にした上で、町内に存在する正確な空き家数の把握と空き家の立地や状態など、空き家の総体的な把握を目的に全町的に調査を実施

○空き家所有者への意向調査の実施

①空き家所有者への意向調査の実施（H26.9.1～H26.11.30）

- ・空き家の各種施策を講じる上で、所有者等の活用意向が最も重要なことから、活用意向や解体意向、管理状況を把握し、これらに対応したきめ細やかな施策を講じることを目的に全町的に調査を実施

○空き家データベースの構築

①空き家カルテの整備（H27.3.31）

- ・空き家実態調査および意向調査の結果を空き家カルテとして、地図情報システムによりデータベース化

(2) 本町が実施している空き家対策

① 空き家相談会の開催

- ・本町では、(公社)福井県宅地建物取引業協会及び丹生設計協会と連携し、空き家の日常の管理や利活用(賃貸・売買等)、管理不全空き家等の解消など、空き家のお悩みをお持ちの所有者等を対象とした「空き家相談会」を開催し、管理不全空き家等の発生予防と空き家の流通促進に取り組んでいます。

《相談会の目的》

- ・利活用可能な空き家等の掘り起しと、空き家情報バンクへの登録促進
- ・管理不全な空き家等の解消
- ・利活用の促進や管理不全空き家等の解消のために障害となっている問題の解決
- ・その他空き家等に関する悩み事の解決

《相談会実績》

(1) 相談者数

開 催 日	場 所	相談者数
平成 27 年 7 月 22 日 (水)	越前コミュニティセンター	8 名
平成 27 年 7 月 29 日 (水)	織田コミュニティセンター	3 名
平成 27 年 8 月 3 日 (月)	宮崎コミュニティセンター	3 名
平成 27 年 8 月 5 日 (水)	越前町役場 別館	13 名
平成 28 年 8 月 28 日 (日)	越前コミュニティセンター	4 名
平成 28 年 9 月 13 日 (火)	越前町社会福祉センター (朝日)	11 名
平成 28 年 10 月 25 日 (火)	越前町地域福祉センター (越前)	3 名
平成 28 年 11 月 13 日 (日)	越前町役場 別館	3 名
合 計		48 名

(2) 相談内訳 (複数回答)

実施年度	賃貸	売買	リフォーム	解体	その他	合計
平成 27 年度	10	10	1	14	4	39
平成 28 年度	7	6	1	8	7	29
合計	17	16	2	22	11	68

(3) 空き家情報バンクへの登録・成約件数

実施年度	登録件数	うち成約件数
平成 27 年度	6	1
平成 28 年度	1	0

②U・Iターン者向けの空き家購入・リフォーム補助制度

- ・平成 28 年度から、県外から町内に移住する人で、越前町空き家情報バンクに登録されている物件を購入・リフォームした場合に、経費の一部を補助しています。

【対象となる者】 次の各号のいずれにも該当する者

(1) 次のア・イ・ウ・エのいずれかに該当する者

＜購入・リフォーム補助＞

ア 県外で 3 年以上住所を有している者

イ 県外で 3 年以上住所を有していた者で、町内に住所を有して 2 年を経過しない者

ウ 県外から県内の大学等に進学し、県内の企業に就職した者で、卒業後 2 年以内の者

＜リフォーム補助＞

エ 上記ア・イ・ウの者を賃貸で居住させる空き家所有者又は事業者

(2) 町税等の滞納をしていない者

(3) 購入は 10 年以上、賃貸借は 5 年以上、(1) のア・イ・ウの者が居住すること

(4) 賃貸住宅の場合は 10 年以上管理すること

【補助金の額】

- ・購入又は対象工事に要する費用及び諸経費の合計額の 1/3 以内。各 50 万円を限度
- ・補助金の交付は、1 件につき 1 回

③住宅耐震化の補助制度

- ・一戸建て木造住宅の耐震改修工事に係る費用の一部を補助しています。

【対象となる住宅】

- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工して建設された一戸建て木造住宅
- ・越前町木造住宅耐震診断等促進事業による耐震診断を受けた木造住宅で診断の結果、上部構造評定が 1.0 未満の住宅
- ・伝統的な民家の場合は、建築後 50 年を経過している住宅又は、終戦前（1945 年前）の地域の伝統的民家の意匠を基調とした住宅

【補助金額】

- ・補助金額 最大 80 万円（工事費の 23%以内）

〔伝統的な古民家の耐震改修工事の場合〕 補助金額最大 150 万円（工事費の 23%以内）

〔部分的な耐震改修工事の場合〕 補助金額 最大 30 万円（工事費の 23%以内）

④空き家情報バンク

- ・本町では、福井県・県内各市町との連携のもと、市場化されていない空き家の掘り起こしと活用のための「空き家情報バンク」を整備しています。
- ・空き家情報バンクは、県内市町の空き家情報を一元化することで、既存ストックの有効活用を図るとともに、定住促進施策にも活用しており、登録された物件は、県ホームページ「ふくい空き家情報バンク」で公開し、誰でも閲覧できます。
- ・現在、本町の空き家情報バンクには 14 件の登録があり、これまで売買取引 6 件、賃貸取引 5 件が成立した実績があります（平成 28 年 12 月時点）。

⑤移住・二地域居住体験施設の整備

- ・本町では、『越前町ってどんなところだろう?』、『試しに暮らしてみたい』、『仕事や住居を探す間、住む場所がほしい』など、移住等を検討されている方向けの体験施設を整備し、活用に取り組んでいます。

【利用対象者】

- ◇越前町への移住を希望する町外在住の方
- ◇二地域での居住または就業を希望する町外在住の方
- ◇町内で起業や活動拠点などの設置を希望する個人の方および町外に住所を置く団体
- ◇上記の方のうち、越前町暮らしの体験プログラムや地域住民との交流に参加する意思がある方

■越前地区（海辺体験施設）「Mohage（モハーヂュ）」



■宮崎地区（里山体験施設）「laugh-la（ラフーラ）」



【家賃】

使用期間	2泊3日	3泊4日	7泊8日	14泊15日	30泊31日
家賃	6,000円	8,000円	15,500円	25,500円	40,000円

【滞在期間】

- ・1貸付につき原則2泊以上30泊以内の期間

⑥特定空き家等の認定等

- ・「越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例」の施行(平成 28 年 1 月 1 日)に伴って、周辺環境に悪影響を及ぼす恐れのある管理不全空き家等について、特定空き家等の認定基準の検討、認定、助言・指導の対策を進めています。

【特定空き家等認定審議会】

①第 1 回 (H28. 1. 20)

- ・ 特定空き家等の認定基準について

②第 2 回 (H28. 2. 10)

- ・ 特定空き家等の認定基準について
- ・ 特定空き家等認定立入調査の実施手順及び調査について
- ・ 特定空き家等認定立入調査物件の選定について

③第 3 回 (H28. 3. 30)

- ・ 特定空き家等の認定審議
- ・ 特定空き家等の所有者等に対する助言・指導について

④特定空き家等の認定及び措置等に係る答申書の提出 (H28. 3. 30)

【特定空き家等認定立入調査】

①特定空き家等の認定立入調査員の選任 (H28. 2. 23)

②特定空き家等の認定調査 (H28. 3. 7～H28. 3. 9)

- ・ 調査物件 11 軒 13 棟

【特定空き家等の認定 (H28. 4. 7)】

- ・ 認定数 9 軒 10 棟

【空き家等の所有者等への助言・指導 (H28. 4. 28)】

- ・ 特定空き家等 9 軒 10 棟
- ・ 空き家等 2 軒 3 棟

【緊急安全措置】

梅浦地係特定空き家に係る緊急安全措置（大型台風 10 号の接近に伴う緊急安全措置）

- ・ 緊急安全措置日 (H28. 8. 27)
- ・ 緊急安全措置の内容：①崩落のおそれのある屋根材の撤去
②倒壊につながるおそれのある柱の支保
- ・ 公告〔条例第 20 条第 2 項〕(H28. 8. 31～H28. 9. 13)

【略式代執行 (H28. 10. 12)】

梅浦地係特定空き家除却

- ・ 事前公告〔法第 14 条第 10 項〕(H28. 8. 26～H28. 9. 25)
- ・ 公報〔ガイドライン〕(H28. 8. 26～H28. 9. 8)
- ・ 解体工事請負契約締結 (H28. 9. 23)
- ・ 動産調査 (H28. 10. 4)、工事着工〔代執行宣言〕(H28. 10. 12)
- ・ 代執行終了宣言 (H28. 11. 30)

5. 本町の空き家に関する現状・課題のまとめ

現状・課題を踏まえ、本町の空き家に係る課題の特性を整理すると、以下のようになります。

このことから、本町においては、特に「予防」、「実態・所有者意向の把握」、「利活用」、「管理不全空き家対策」について、重点的に対策を進めていく必要があります。

■ 深刻な人口減少・高齢化による空き家の更なる増加

- ・本町の人口は、昭和 60 年をピークに減少を続け、平成 27 年の国勢調査では、人口・世帯数・世帯人員ともに減少傾向となり、人口減少や高齢化が深刻な状況となっています。
- ・今後においては、更なる高齢者世帯や空き家の増加が予想されるため、将来を見据えて、空き家所有者や空き家予備軍（高齢者単身世帯のうち持ち家世帯）、その次の世代も含めた今後の意向を把握し、空き家の発生予防に取り組むことが重要です。

■ 流通や活用が困難な空き家・跡地への対策

- ・本町が平成 26 年度に実施した空き家実態調査によると、管理状態が悪い空き家が多く存在しており、管理不全空き家や特定空き家に対しては、法や条例を根拠として適正に対応していく必要があります。
- ・また、上記調査において、本町内では、再利用可能な優良空き家が約 7 割を占めているものの、特に越前地区においては、「駐車スペースがない」が多く、市場への流通が困難な物件が多いことが想定されます。このため、このまま放置すれば、管理不全空き家の増加や活用予定のない空地が増加し、地域の活力低下が懸念されます。

■ 総合的な空き家対策の実践

- ・本町が平成 26 年度に実施した空き家所有者への活用意向調査では、今後の活用について「他に売却したい、してもよい」という意見が全体の約 2 割弱を占めるものの、本町の空き家情報バンクの登録件数や市場に流通している件数が少ないという現状があります。
- ・空き家所有者が抱える困り事や心配事としては、「家財道具や仏壇が置いたままである」や、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」、「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」という意見が多く、空き家所有者が抱える様々な課題に対するきめ細かな体制づくりが求められています。
- ・本町への要望としては、空き家の修繕や解体除却に対する補助を希望する回答が全体の約 3 割弱を占めており、空き家の利活用や解体除却を促すような支援や助成制度の創設が求められています。

■ 空き家を活用した移住・定住の促進

- ・本町は、今後、更なる人口減少・高齢化、これに伴う地域コミュニティの衰退が予想されています。
- ・移住・定住を促進する観点から、本町内にある空き家を地域活動や交流拠点、移住者の住まいや働く場等として最大限有効活用し、地域の活性化や地域コミュニティの醸成を図る必要があります。

第3章 目標と基本方針

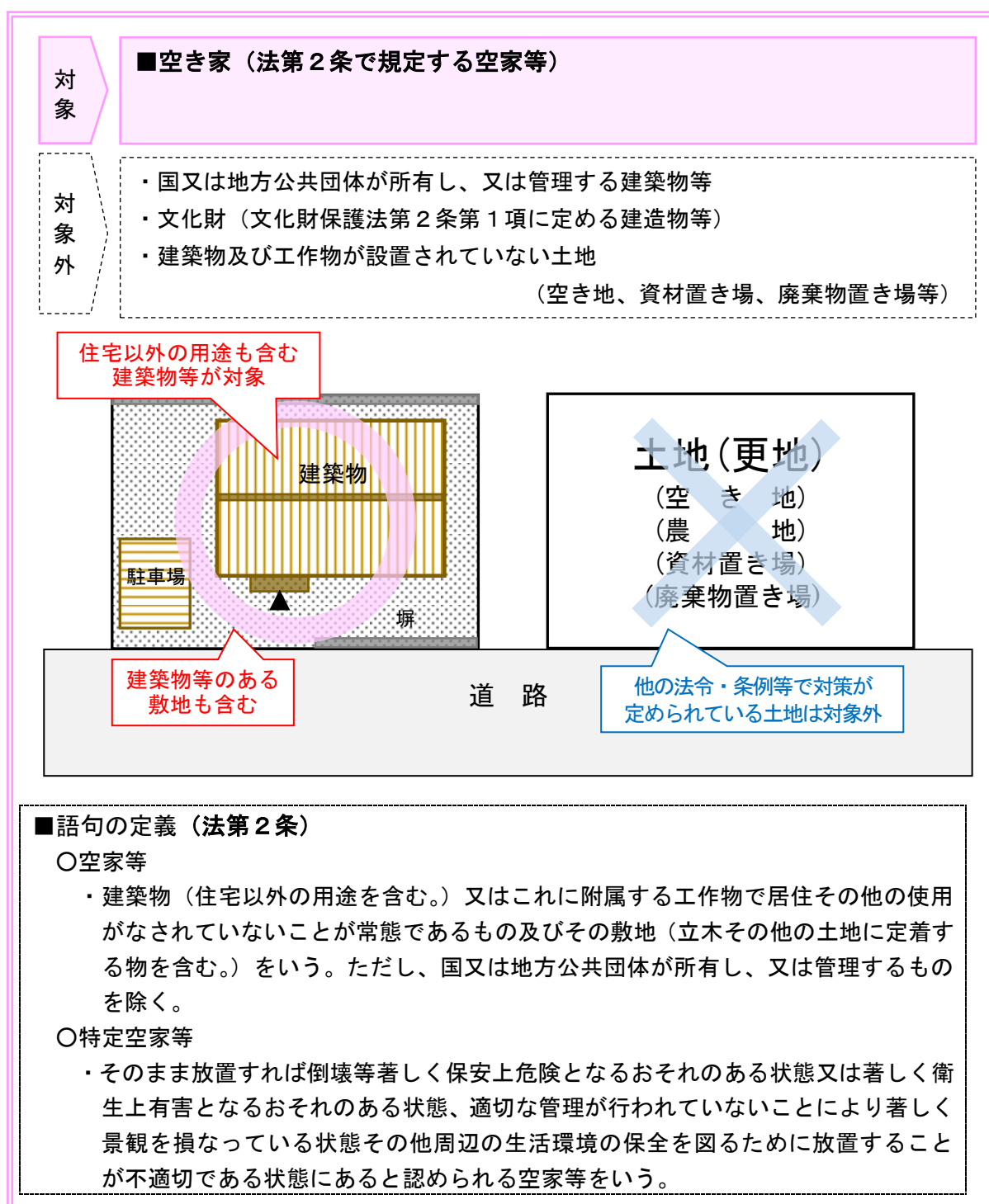
1. 前提条件 【国指針1：対象地区、対象とする空家等の種類】

(1) 対象地区

- ・本町では、町内の全地区において空き家等が分布しているため、本計画は町内全域を対象とします。ただし、今後、推進していく取組に関しては、地域特性に応じて進めていくこととします。

(2) 本町における空き家対策の対象

- ・本町における空き家対策の対象とする「空き家」の範囲を以下のように定めます。



2. 目標と基本方針 【国指針1：空き家等に関する対策の基本的な方針】

《目 標》

地域総ぐるみの対策による安心・安全で活力ある地域社会づくり

- ・周辺の生活環境や景観への影響を与える空き家問題は地域社会全体の問題であり、空き家所有者はもとより、地域住民、事業者、NPO 団体、行政など地域社会に関わる主体が相互に連携して、地域ぐるみで多方面からの取組を進める必要があります。
- ・空き家所有者や地域住民一人ひとりでできること、地域社会でできること、県や国と連携して取り組むことなど、自助・共助・公助の視点から、安心・安全で快適な生活環境の保全、地域の活力向上や地域コミュニティの充実を目指し、総合的な空き家対策に取り組みます。

《基本方針》

《対策1》 空き家化の「予防」

- ・様々な機会や手段を通じて、空き家が地域に与える影響や空き家の経済的な負担等を分かりやすく情報発信するなど、空き家所有者や地域住民に対する意識醸成・啓発活動に取り組みます。
- ・民生委員や社会福祉協議会、区長等と連携し、将来、空き家となることが見込まれる世帯の把握、空き家化する前からの相談体制づくりなど、関係機関と連携した予防対策に取り組みます。



《対策2》 空き家の「実態・所有者意向の把握」

- ・鯖江・丹生消防組合等の関係機関や区長と連携し、定期的な空き家実態調査・空き家所有者の意向調査に取り組みます。
- ・各区と連携した空き家の早期発見・情報共有の体制づくり、相談体制づくりを進めます。

《対策3》 空き家の「利活用」の推進

- ・関係機関と連携した所有者等へのサポート体制の構築等、活用・流通を支援・促進します。
- ・空き家等を、まちづくりやコミュニティ活動を進める上での地域の資源と捉え、地域等との連携による活用・流通を促進します。

《対策4》 空き家の「適正管理」の推進

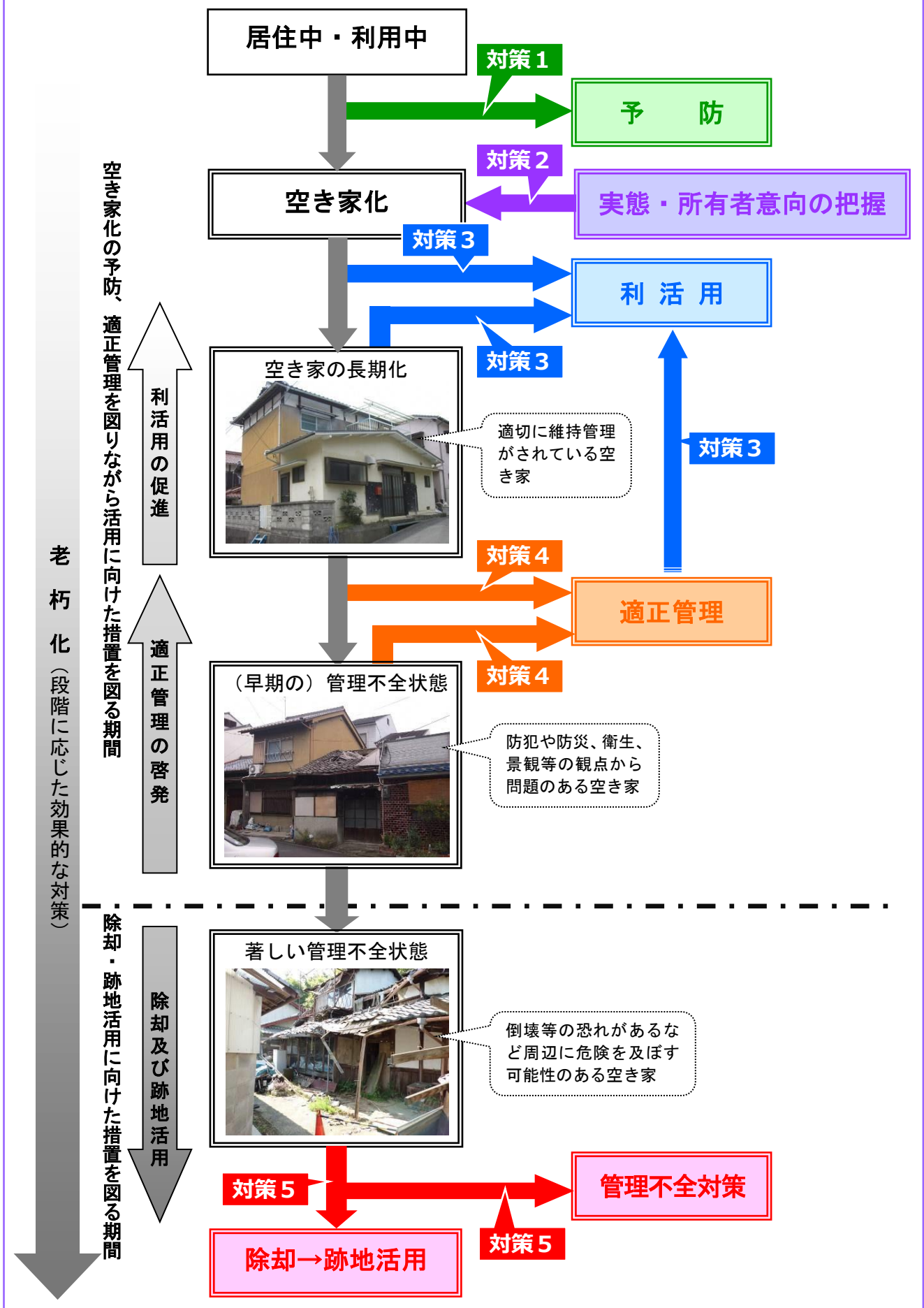
- ・良好な景観や住環境を確保するため、空き家等を適切に管理・改修することの必要性を周知・啓発します。
- ・地域や関係機関と連携し、適正管理を支援する仕組みを検討します。



《対策5》 「管理不全」 空き家の未然防止・解消

- ・空き家等の管理状態の程度に応じて、「越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例」に基づく助言・指導、勧告、命令など、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう着実な管理不全対策に取り組みます。
- ・空き家等による危険を緊急に回避する必要がある場合は、適切に緊急安全措置に取り組みます。

空き家等対策の全体像（目標）のイメージ



第4章 推進する対策

＜＜対策1＞＞予防【国指針4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

【具体策1】空家化の予防、住まいの適正管理に向けた意識啓発・啓発活動

- ・ 様々な機会や手段を通じて、空家所有者や地域住民に対して、空家に起因する問題や周辺環境に及ぼす悪影響、所有者や管理者の経済的・心理的負担、法律や条例に基づく空家対策の取組等を情報発信し、空家に関する問題意識を醸成します。
- ・ 空家化の予防に向けて、日常的な住まいの手入れ・維持管理の必要性を情報発信し、所有者・管理者としての適正管理に対する責任意識を啓発します。
- ・ 各関係機関のスタッフに対する空家に関する情報共有や啓発をしっかりと行っていきます。

＜＜アクションプラン＞＞

★社会福祉協議会の「暮らしの困りごと相談会」をはじめ、(公社)福井県宅地建物取引業協会や丹生設計協会など、不動産や法律、建築などの各種団体や専門家等と連携した空家化の予防に向けた相談会や各種セミナーの開催

★今後、地域に空家が発生した時の様々な課題等への対処を学ぶ機会として、地域住民等の関わりを促しながら、空家化の予防に関するパンフレットの作成、自治組織・町民活動団体・関係団体等を通じた情報発信

＜＜「地域住民の空家に対する意識を高める取組」の意見・アイデア＞＞

- ・ 空家化の予防に関するパンフレットを作成し、高齢者世帯へ関係者による直接手渡し、啓発活動を進めてはどうか。
- ・ 個人のプライバシーに関わることなので、町民に向けたパンフレット作成と啓発イベントの実施。
- ・ 特定空家として認定された場合にどうなるのか、認定された事例を町民に報告するのはどうか。プライバシーには注意が必要。
- ・ 特定空家の除去事業など、空家所有者へのある程度のプレッシャーは必要。
- ・ 空家は放火、雑草、害虫、ごみの不法投棄など、周囲に悪影響をおよぼす恐れがあることを広く知らせる。
- ・ 所有者に対し、管理責任を義務化するようにしてほしい。
- ・ 空家周辺の住民が強く意識すべき。
- ・ パンフレット等の配布。
- ・ 特殊な看板の設置。

【具体策2】関係機関と連携した、将来の空き家予備軍の把握

- ・平成28年4月1日時点、高齢者単身世帯が1,125世帯で、うち持ち家世帯が801世帯となっており、今後、急激に空き家の増加が想定されることから、民生委員・児童委員（以下、民生委員という。）や社会福祉協議会、区長などと連携し、将来、空き家になる可能性がある世帯の定期的な把握に取り組みます。
- ・将来における空き家化を予防するため、高齢世帯やその家族に対して、現在の住まいを次世代へ円滑に引き継ぐことの意義や重要性を周知します。

【具体策3】総合的なコンサルティング体制の整備

- ・空き家化の予防に向けて、建築や不動産の関係団体等と連携するなど、相続・登記をはじめ、家屋や土地の将来設計など多岐にわたる相談に対応できる体制づくりに取り組みます。
- ・総合的な空き家対策を推進するため、空き家化の予防に加えて、適正管理、利活用、管理不全対策など様々な相談に対応できる総合的なコンサルティング体制の整備を検討します。

《アクションプラン》

- ★一人暮らし高齢者などの空き家予備軍世帯を把握する体制・仕組みの整備
- ★一人暮らし高齢者訪問活動などによる現在の住まいに対する将来意向の把握
- ★自治組織・関係団体・専門家等と連携した総合的なコンサルティング体制の整備

《「関係主体と連携した空き家予備軍の把握、

空き家化前からの相談体制づくり」の意見・アイデア》

- ・要援護者台帳や一人暮らし高齢者名簿等の情報共有を図る。生活状況の把握に合わせ、家屋の管理について問題提起していくため、各団体の研修メニューに入れてはどうか。
- ・定期的な無料相談会（年数回）の開催。
- ・転居時点で情報提供ができる体制づくり（どこに転居し、今後、誰が管理するのかを把握）。
- ・住民一人ひとりが関心を持ち、空き家が発生する前に親戚やご近所の方々と話し合っ対策を練っておく関係をつくるのが大切。
- ・関係団体との協力体制の強化。
- ・将来、空き家になることは地元の人しか分からない。各区で勤めていない区長等経験者を固定的に1名依頼し、情報を上げてもらう。相談は区長と役場で話を行い、一人暮らし高齢者を訪問するのは民生委員や老人家庭相談員のため、施設に入所して空き家になったなどの情報を上げてもらう。
- ・隣同士も高齢化して互いに問題等もあるが、疎遠になってきており、できるだけ早く体制を整えたい。
- ・相談窓口の設置。
- ・高齢者宅を訪問し、今後、自宅を誰に任せなのかを調査する。

《対策2》実態・所有者意向の把握

【国指針3：空家等の調査に関する事項】

【具体策4】定期的な空き家実態調査の実施

- ・ 空き家の所在や管理不全状態の程度等を把握することで、防災・防犯上の課題への対応や空き家の有効活用に向けた基礎資料とすることを目的として、鯖江・丹生消防組合等の関係機関や自治組織（区）と連携のもとで定期的な空き家の実態調査を実施します。
- ・ 実態調査にあたっては、空き家の定義を明確化したうえで、調査フローに従い調査を行うこととし、概ね5年ごとに定期調査を実施することを基本とします。
- ・ 地域や関係機関等との連携のもと、新たな空き家の発生や空き家の除却等の変化については、その都度、実態調査を実施します。

【具体策5】空き家所有者等への意向調査の実施

- ・ 地域ニーズや空き家所有者等（次世代の方も含む）の意向に対応したきめ細かな施策を講じていくため、空き家実態調査で把握した空き家所有者等に対して、当該空き家の管理状況や今後の活用意向、空き家となった原因・要因等に関する意向調査を実施します。
- ・ 意向調査はアンケート方式を基本として実施します。

【具体策6】空き家情報の整理・データベース化

- ・ 総合的な空き家対策を推進していくため、空き家実態調査や空き家所有者等への意向調査の結果を一元的に管理し、データベース化します。
- ・ データベース化やデータの活用にあたっては、個人情報としての取扱いに十分に配慮しつつ、地域や関係機関、庁内の関係各課が相互に連携して情報共有・活用できる体制づくりに取り組みます。

《アクションプラン》

★自治組織・地域住民と連携した、新たな空き家の発生の確認、関係主体との情報共有

★新たに空き家となった空き家所有者等（次世代の方も含む）に対する意向確認、データベース化、分かりやすい調査結果の情報発信

《「関係機関等と連携した定期的な空き家実態調査・

所有者意向調査の仕組みづくり」の意見・アイデア》

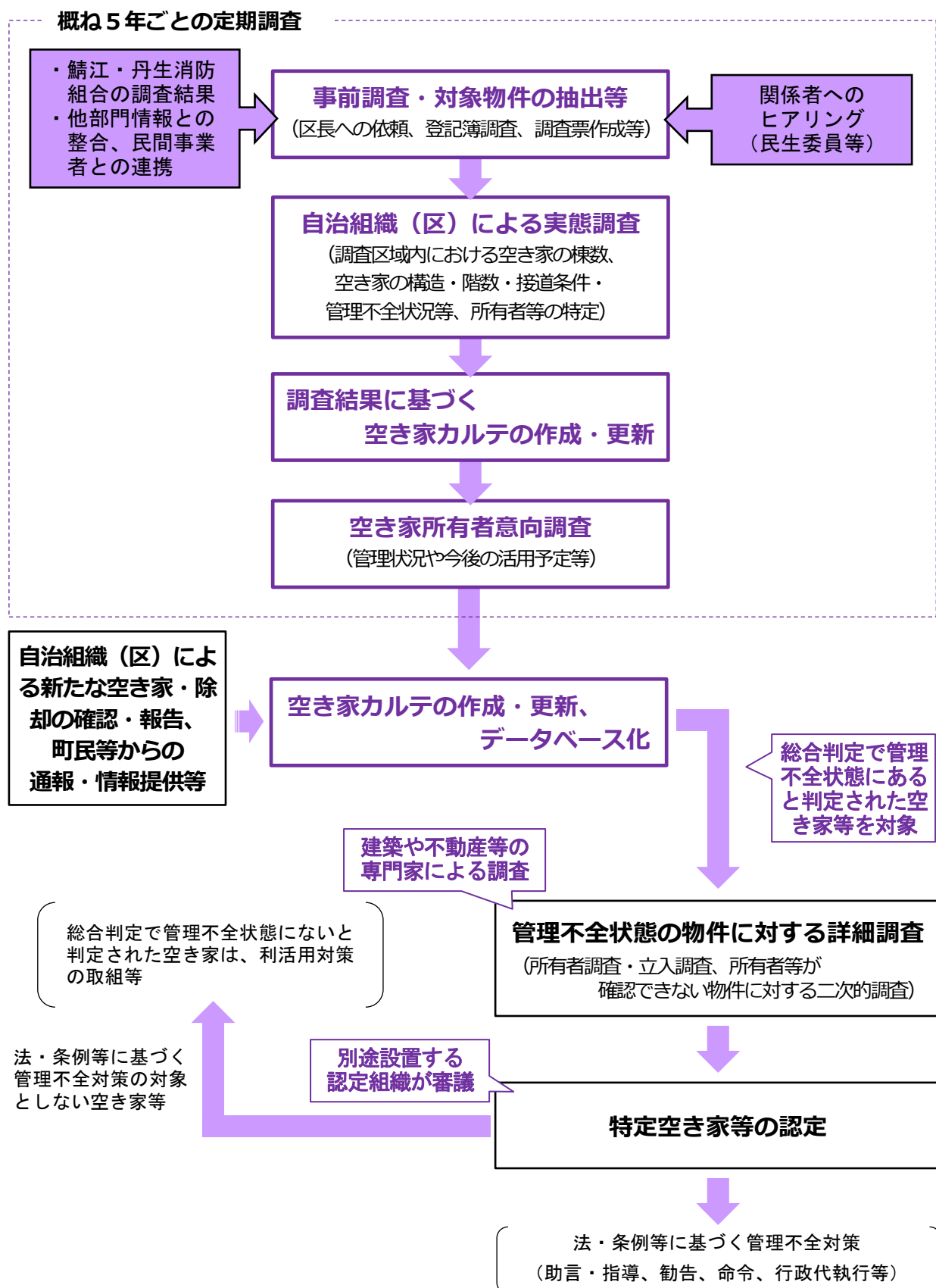
- ・ 今後、空き家の急増が予測されるので、3年に一度は実態調査が必要。実情をデータとして把握していないと、対策が後手になる。
- ・ 意向調査は毎年実施すべきなので、長く続けられるよう区長に対しての協力費を検討してほしい。
- ・ 一度調査したものをベースに、年度当初に区長にフィードバックして修正、追加してもらう。毎年の調査と位置付ける。
- ・ 実態を把握し、早急に対応すべき。
- ・ 調査、情報の収集。
- ・ 空き家は増加する一方なので、実態調査は隔年実施することが望ましい。

《関連する自由意見・アイデア》

- ・ 空き家所有者等の意向確認、その結果を区長及び住民に知らせる。

■ 空き家実態調査の方法

- ・ 自治組織（区）や鯖江・丹生消防組合、民生委員などと連携し、本町内における空き家の分布状況やそれらの建築物及び敷地の管理状態等の把握に努めます。



【具体策7】空き家の早期発見の体制づくり

- ・住民の転出時に空き家になるかどうかを確認したり、地域コミュニティの中で居住者不在の状況等を確認するなど、地域と行政が連携して空き家の早期発見・情報共有できる体制づくりに取り組みます。

《アクションプラン》

★転出届に合わせて自宅の利用・活用意向を確認する庁内体制の整備

★自治組織・地域住民と連携した、新たな空き家の発生の確認、関係主体との情報共有の体制の整備

《「各区と連携した空き家の早期発見・情報共有の体制づくり、
相談体制づくり」の意見・アイデア》

- ・越前町は、平野部、山間部、海岸沿いと地形が様々であり、空き家にも地形的な特徴が見られるので、地区の特徴を考慮した対策が必要。
- ・地域コミュニティ、NPO団体等との連携。
- ・区長と区民が連携し、空き家ができたらずくに役場へ報告する。

＜＜対策 3＞＞利活用

【国指針 5：空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】

【具体策 8】所有者の活用意向の掘り起こし

- ・関係機関と連携を図りながら、空き家の所有者や管理者を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供、活用意向の掘り起こしや動機付けに取り組みます。
- ・管理不全状態になる前に、活用できる物件を積極的に活用へ促す仕組みづくりを行います。

【具体策 9】所有者に対するサポート・支援制度の充実

- ・県や民間事業者等との連携のもと、空き家情報バンク制度の積極的なPRや登録促進を図るとともに、分かりやすい空き家情報や地域の魅力など、各種情報の総合的な発信に取り組みます。
- ・補助制度は、費用対効果や他の自治体の事例を総合的に踏まえ、随時検討を行っていきます。
- ・空き家の流通促進に向けて、国の民間活用型住宅セーフティネット整備事業や福井県住宅診断制度など、国や県の各種制度・事業の活用を推進します。
- ・建築や不動産、相続等の幅広い分野の専門家との連携のもと、空き家の所有者や管理者の様々な相談に対応できるコンサルティング体制の整備、地域ニーズを踏まえた空き家所有者等と入居希望者のコーディネートなど、入居希望者や地域へのサポート体制の整備を検討します。

＜＜アクションプラン＞＞

★空き家情報バンクのPR・登録促進

★空き家の流通促進に向けた国・県等の各種制度・事業の活用

★総合的なコンサルティング体制の整備

＜＜「移住・定住を促進するための利活用の方策」の意見・アイデア＞＞

- ・越前町ホームページのトップページより入れる専用ページを作り、移住に関する情報をまとめる（手続き方法、助成金、学校、仕事、地域の情報）。
- ・空き家購入を検討している人の多くは、物件を安く入手し、移住体験施設「モハーヂュ」のようにおしゃれにリフォームしたいと思っている。どの程度の工期が必要で、費用はいくらかイメージできない。リフォームの成功事例として「モハーヂュ」の改修内容や金額を紹介できるとよい。
- ・アドバイザーの設置：問合せに対するきめ細かな対応など、運営面が重要。物件の情報収集から定住後の相談までをワンストップで提供する。行政と地域との連携、特に居住区との間に入り、気持ち良く住めるように間に入れる世話人。行政マンでなく、例えば建築、製材、住宅関係の方で経営経験のある方。
- ・空き家改修費用の一部助成。
- ・各地域コミュニティに入ってもらうために、古い慣習があるなら改善する。
- ・越前町内にとどまらず町外へのアピールを起こして人口増を図る。
- ・補助金等の充実、増額等。
- ・A・B判定の物件をスポーツ少年団の宿泊施設として利用（プレ大会や国体）。

＜＜「空き家情報バンクの更なる活用に向けた方策」の意見・アイデア＞＞

- ・登録方法の簡略化の検討。アクセス数を公表し、利用したくなるように仕向ける。
- ・家の特徴や周りの景観、良い点、買いたくなるような情報も載せる。近所の人の一言や、持ち主の一言など（例：夕日が素晴らしい、魚市場に近い、緑豊か等）。
- ・不動産業者との連携。情報公開。越前町のホームページに載せ、町内外の方に提供する。

【具体策 10】移住・定住、まちづくりやコミュニティの資源としての空き家等の活用支援

- ・移住・定住促進施策の一環として、改修費用の一部助成等の移住・定住者に対する支援、移住・二地域居住体験施設「Mohage（モハーヂュ）」や「laugh-la（ラフーラ）」の積極的なPR・活用促進、地域活力の維持・向上に繋がるモデル事業の実践など、総合的な視点から移住・定住促進を目的とした空き家の利活用に取り組みます。
- ・実際の利活用にあたっては、地域団体との連携による生活体験メニュー（陶芸や伝統料理、畑作業体験）の検討、移住者との連携による移住希望者への雇用や生活のサポート、庁内の連携による移住者へのサポート体制づくり等に取り組みます。
- ・地域のまちづくりやコミュニティの資源として空き家等を活用したい意向を持つ所有者との連携のもと、地域やNPO団体等が主体となって空き家を子育て支援、高齢者福祉、住民交流の場等として活用する場合など、空き家の改修等について行政が支援する仕組みを検討します。
- ・住宅以外の空き家については、庁内の商工・産業部門等と連携のもと、空き店舗は新たな店舗や地域交流の場づくり、空き工場は企業誘致等の取組をそれぞれ検討します。

《アクションプラン》

★空き家情報バンク等による利活用したくなる魅力的な情報発信

★移住・定住に向けた補助制度の運用・充実、各種専門家や民間事業者等と連携した空き家所有者と利用希望者のマッチングの仕組みづくり・実践

★移住・二地域居住体験施設「Mohage（モハーヂュ）」、「laugh-la（ラフーラ）」の積極的なPR・活用促進

★地域活力の維持・向上に繋がるモデル事業の実践、地域のまちづくりとして空き家活用を検討する勉強会等の主体的な取組への支援

《「地域による空き家の活用を促進するための方策」の意見・アイデア》

- ・地域の運営による空き家の活用事例として以下のようにモデルハウスを作る。
 - ・個人が集まり、個人の思いを気兼ねなく言える場、精神的にリラックスできる場として利用
 - ・介護予防、認知症予防、生きがいづくり、健康寿命が長くなるよう、高齢者の集まる場
 - ・子育て中の若いお母さんが気兼ねなく集まれる場
 - ・夏休みや冬休み期間、子どもが集まり宿題をしたり、そうめん流しをするなど、地域で子育てする場
 - ・限界集落で高齢化が進む所については集まれる場をつくり、支え合って生活する体制をつくる
 - ・若い人の集まれる場
 - ・女子会のような形で簡単な飲み会ができる場
- ・地場産業を活性化し、地元での就職ができ、生活してもらう。
- ・越前町には魅力ある地域が多いので、支援体制も含めた情報を発信する。

《関連する自由意見・アイデア》

- ・住まい可能な住宅は不動産業者に協力を依頼し、需要がない地域の物件は、別途検討する。
- ・人口減少に伴いコンパクトシティとならざるを得ないため、まちなかの空き家は積極的に活用する。限界集落、過疎地の高齢者はまちなかに住むように誘導する。
- ・定住人口1人の経済価値は120人の交流人口に匹敵するため、移住に関する助成措置を思い切って行う。町の人口計画は毎年3戸増であるため、3戸まで支援しても良い。
- ・売却、貸家にした場合、所有者に1件10万円助成し、利活用を促進する。
- ・A・B判定の活用法とC・D判定の活用法。所有者が遠方において管理ができない場合には、役場で管理して活用できないか。

＜＜対策 4＞＞適正管理

【国指針 4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

【具体策 11】所有者等の責務の明確化・情報発信

- ・ 空き家の適正管理をはじめ、長期にわたる空き家状態の解消など、空き家の所有者や管理者の責務を明らかにし、広く情報発信します。
- ・ 空き家の管理不全状態が進行し、周辺への影響が深刻化しないよう、空き家の所有者や管理者に対して適切な管理の必要性を周知し、責任意識を醸成することで、著しい管理不全状態に陥ることを予防します。

＜＜アクションプラン＞＞

★空き家の適正管理に関するパンフレットの作成、自治組織・町民活動団体・関係団体等を通じた情報発信

★総合的なコンサルティング体制の整備

＜＜「空き家の所有者等に対する空き家等を適切に管理・改修する意識を高める取組」の意見・アイデア＞＞

- ・ 管理したい気持ちはあっても予算がない人が多い。助成金の検討やコストを節約するためのアドバイスをする体制づくりが必要。
- ・ 物件が将来劣化するので、決断を早めてもらうように説明する。
- ・ 所有者への助言・勧告等の徹底。
- ・ 空き家は、防犯・防災上、所有者に責任があることを自覚してもらうことが大切。

【具体策 12】利活用に繋がる支援制度の整備

- ・ 空き家を放置する原因の一つに、仏壇や家財道具等を置いたままにしていることが挙げられることから、地域のまちづくりやコミュニティの維持・向上のために空き家を有効活用する場合など一定の条件のもとで、片付け費用の助成など、著しい管理不全状態に陥る前に利活用に繋がる支援制度を検討します。
- ・ 地域や民間事業者等と連携を図りながら、空き家を放置し、管理不全状態に陥らないために、空き家所有者等の実情を踏まえながら、定期的な空き家の風通しや修繕、敷地の草刈りなど、空き家の適正管理に対する行政の支援の仕組みを検討します。

《アクションプラン》

★著しい管理不全状態に陥る前に利活用に繋がる支援制度の整備

★空き家の適正管理に対する行政の支援の仕組み、民間事業者が活躍しやすい環境づくりの整備

《「地域や関係機関と連携した適正管理を支援する仕組みづくり」の意見・アイデア》

- ・ 仕組みの主体を明らかにする。

《関連する自由意見・アイデア》

- ・ 完全な予防には社会構造の転換が必要となるため、例えば、管理困難な事情がある場合は、管理部門の不動産業者に任せるなど、せめて事後管理だけでも行う必要がある。
- ・ 管理など全く無関心の所有者等への対応をどうするかについても、今後、検討する必要がある。
- ・ 家財の処分ができず、そのまま放置され、手遅れになるパターンが多いため、問題の解決に向けた処分費の補助や貸付の制度があるとよい。

＜＜対策 5＞＞管理不全空き家対策

【国指針 5：空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】

【国指針 6：特定空き家等に対する措置】

【具体策 13】特定空き家等に対する行政による措置の明確化

- ・法に基づき、「越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例」に、特定空き家等に対する助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の措置、具体的な手続を規定します。
- ・特定空き家等の所有者等への勧告により、特定空き家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例が除外されることとなるため、税務課など関係各課との連携のもとで、特定空き家等の認定を行います。

【具体策 14】「緊急安全措置」及び「軽微な措置」の明確化

- ・特定空き家等によって人の生命や身体、財産に危険な状況が切迫していると認められるときは、当該危険な状況を回避するための必要最小限の措置を「緊急安全措置」として講じることができるようになります。
- ・「緊急安全措置」については、原則として所有者等の同意を得て実施することとし、これに要した費用を所有者等に請求します。
- ・特定空き家等でなくても、地域における防災、防犯、生活環境、景観の保全の観点から必要と認められる軽微な行為を「軽微な措置」として講じることができるようになります。
- ・「軽微な措置」については、町や自治組織が、原則として所有者等の同意を得ず実施できることとします。
- ・「緊急安全措置」や「軽微な措置」は、国道等に被害を及ぼす恐れのある場合なども想定されることから、県や関係機関との連携のもとで適切に措置を実施します。

【具体策 15】所有者等による主体的な管理不全対策の促進

- ・空き家の管理不全対策は、空き家の適正管理や利活用とともに、所有者等の責務であることを明らかにし、主体的な管理不全対策に対する意識を高めます。
- ・特定空き家等の認定にあたっては、所有者等に当該空き家の管理不全状況を伝え、管理不全対策の意向を確認するとともに、所有者等の悩み・相談へのきめ細かな対応を図ります。

【具体策 16】効果的な管理不全対策の実施体制の確立

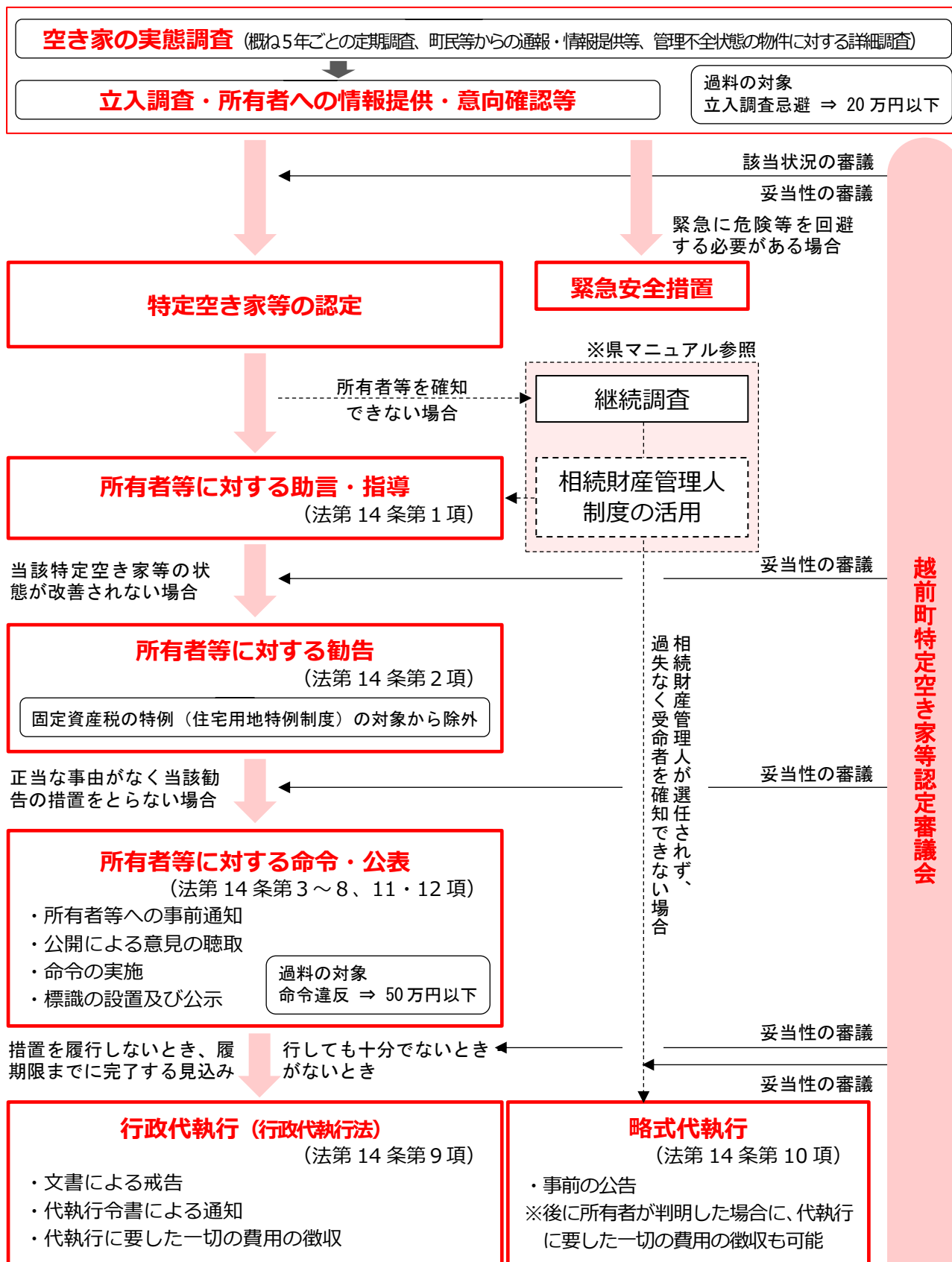
- ・庁内関係各課や関係機関と連携を図りながら、空き家等に対する町民の相談への対応、情報の一元管理・共有を行うとともに、管理不全状態の程度に応じて段階的・効果的な対策を実施する体制を整えます。
- ・国や県、県内各市町と連携を図りながら、地域の実情を踏まえた効果的な措置を講じることができるよう体制を整えます。

＜＜アクションプラン＞＞

- ★特定空き家の認定、適切な助言・指導、勧告等の実践、状態に応じた緊急安全措置の実施
- ★総合的なコンサルティング体制の整備
- ★国や県・県内各市町・関係機関・庁内関係各課との連携体制の整備

■ 特定空き家等に対する措置の具体的な手続の流れ

- ・ 法に基づき、特定空き家等に対する措置の流れを以下のように位置付けます。



■「特定空き家等」の認定基準等の考え方

- ・特定空き家等の認定基準は、『特定空き家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（国土交通省）」等を踏まえ、以下のとおりとします。

STEP 1：建築物（工作物を含む）の損耗状況に関する判定

- 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**

判定表（１）

建築物の倒壊や崩落又は建築材料の脱落及び飛散等により、町民の生命や財産に危害を及ぼすおそれのあるもの

判定表（２）

建築物に附属する工作物等の腐朽又は破損等により、町民の生命や財産に危害を及ぼすおそれのあるもの

- 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**

- 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**

- 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**

判定表（３）

建築物や設備等の破損やごみ等の放置又は不法投棄等により、防犯上及び衛生上の支障又は良好な景観その他生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあるもの

判定表（１）及び（２）の合計評点に、判定表（３）の項目に該当する全ての評点を加えた点数が１００点を超えるものを危険性ありと判定する。



STEP 2：周辺環境への影響（周辺に与える悪影響又は危険の切迫性等）に関する判定

- ① 建築物の倒壊や崩落又は建築材料の脱落及び飛散等による**不特定多数の第三者又は周辺の建築物への影響**

判定表（４）

隣接する道路や敷地等の状況により、不特定多数の第三者又は周辺の建築物に危害を及ぼすおそれのあるもの

- ② 建築物の外観を構成する部分汚損及び腐食等又は敷地の不適切な管理状況等により**景観への影響**

判定表（５）

不特定多数の観光客等が訪れる施設やアクセス道路等との関係により、本町のイメージ・印象に悪影響を及ぼすおそれのあるもの

判定表（４）では建築物の高さと隣接する道路・敷地等との距離、判定表（５）では観光施設やアクセス道路等の関係により、それぞれ「特定空き家等の審議対象」の判定を行う（調査結果を踏まえて、別途、審議会で審議）。

【具体策 17】老朽危険空き家の除却事業の適切かつ効果的な運用

- ・現在、実施している「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」については、住環境の向上につながる特定空き家等の除却後の土地利用やモラルハザードに配慮して事業の推進を図りつつ、制度のより良い充実に取り組みます。
- ・特定空き家等の除却後の土地利用については、自治組織（区）などの地域コミュニティによる共同利用・共同管理を基本とし、公園や広場、菜園などのコモンスペース、周辺の住環境の向上につながる道路用地や駐車場用地など、地域の実情を踏まえた土地利用を行います。
- ・狭小敷地の改善を促進するため、将来的な建替えを含め、空き家が建つ隣接地を買い増す場合に、当該空き家の除却に対する支援制度を検討します。

《アクションプラン》

★「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」の制度充実

★所有者に対する空き家除却費補助制度の創設の検討

《「管理不全空き家の除却に係る経費を確保する仕組みづくり（※「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業（ポケットパーク事業）」の制度の充実）」の意見・アイデア》

- ・特定空き家の事業が同時進行しており、公平性を考えると積極的な活用は難しい。
- ・除却等にかかる費用が大きいため、財源の確保が大切だが、補助制度の打ち切りは避けてほしい。
- ・銀行と提携し、撤去費用等の低利融資を行うことを所有者に周知。
- ・利活用の企画・計画、地域との話し合い。

《「空き家を除却した後の跡地活用の方策」の意見・アイデア》

- ・除草などは要検討事項だが、あえて空き地のままでよい。
- ・場所にもよるが、公園よりも売却又は健康長寿を目的に畑にするとよい。
- ・次男、三男等の宅地、広い二世帯分の土地として安く売る。広くて安いのが大事。町助成も検討する。外部からの受入れだけでなく、町外へ出て行かないようにする策も必要。
- ・利活用の企画・計画、地域との話し合い。
- ・防災倉庫、駐車場、地域防災避難場所などへの活用。

《関連する自由意見・アイデア》

- ・住まい不能な住宅は取り壊す方向しかないが、その費用負担はどうすべきか。取壊し後の更地活用について、特定空き家の場合は建物だけでなく敷地の調査を行い、管理台帳を作成することや、売却の場合は近隣住民等への土地情報提供や災害時の一時避難場所として活用すること、4m未満の道路に接道している場合は、セットバック用地として一部を道路敷に利用してはどうか。
- ・空き家取壊しの助成金（上限 50 万円）の創設。
- ・高齢者等も多く、遠くにいる人もいるため、条例で、所有者が自己負担して首長が依頼を受けて撤去できるようにする。
- ・撤去等公費の投入は、将来住宅地として残る地域に限定する。
- ・今後、人口減少に伴い空き家は増加するが、収入の少ない所有者、特に高齢者の改修・除却費負担は難しい。
- ・特定空き家については、所有者とのトラブルになる可能性があり、難しい。

第5章 重点アクションプラン

1. 地域総ぐるみによる「予防」、「実態・所有者意向の把握」に向けた取組

【国指針3：空家等の調査に関する事項】

【国指針4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

【背景】

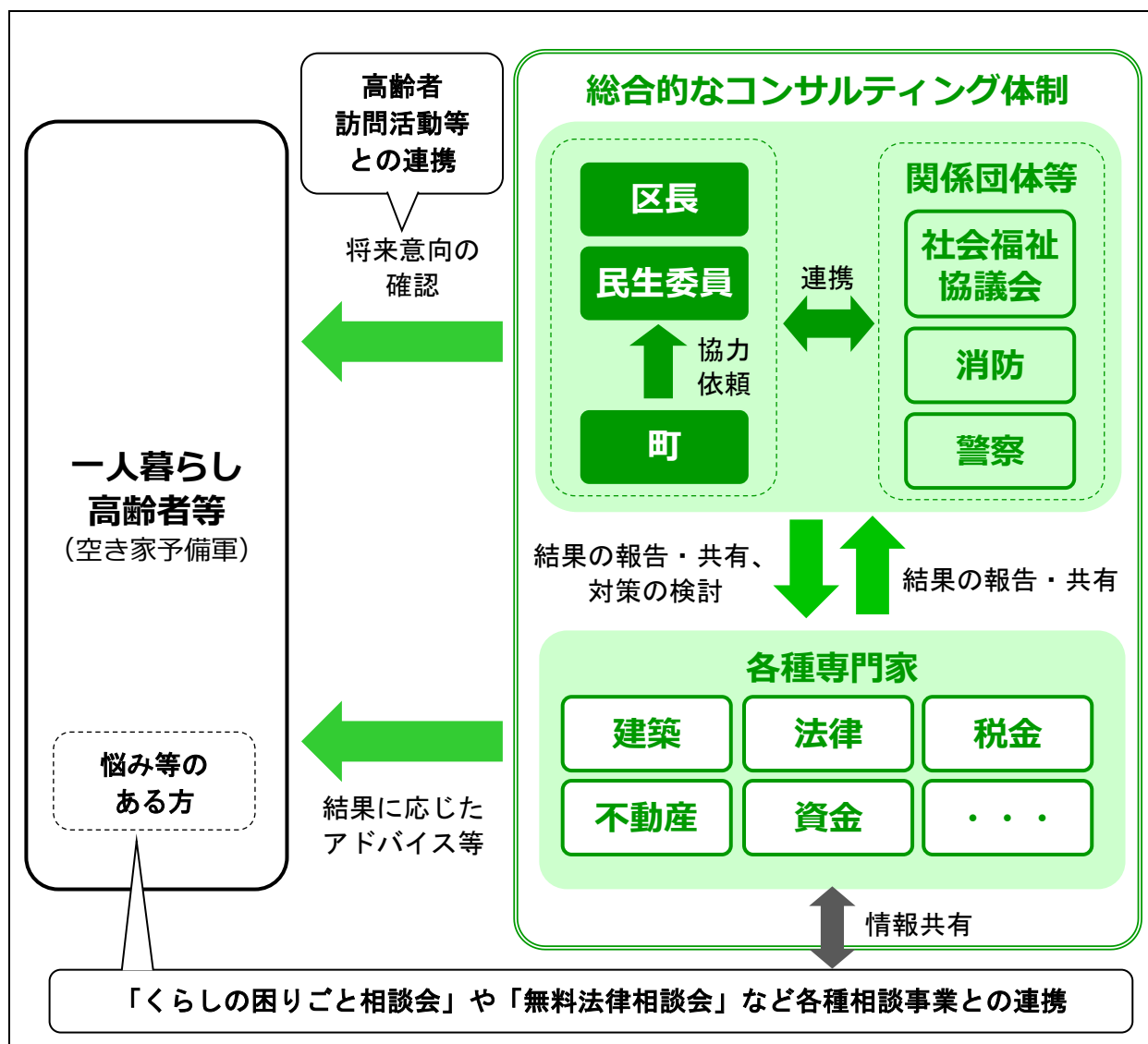
○現在、すでに700件を超える空き家がある中で、今後、更なる人口減少や高齢化、核家族化の進展が予測されており、空き家化の予防の重要性が高まっています。

○空き家予備軍となる高齢単身世帯は増加傾向にあり、高齢単身世帯のうちの持ち家世帯は、平成24年4月1日時点で663世帯であったのが、平成28年4月1日時点で801世帯に増加しています（本町福祉課調）。

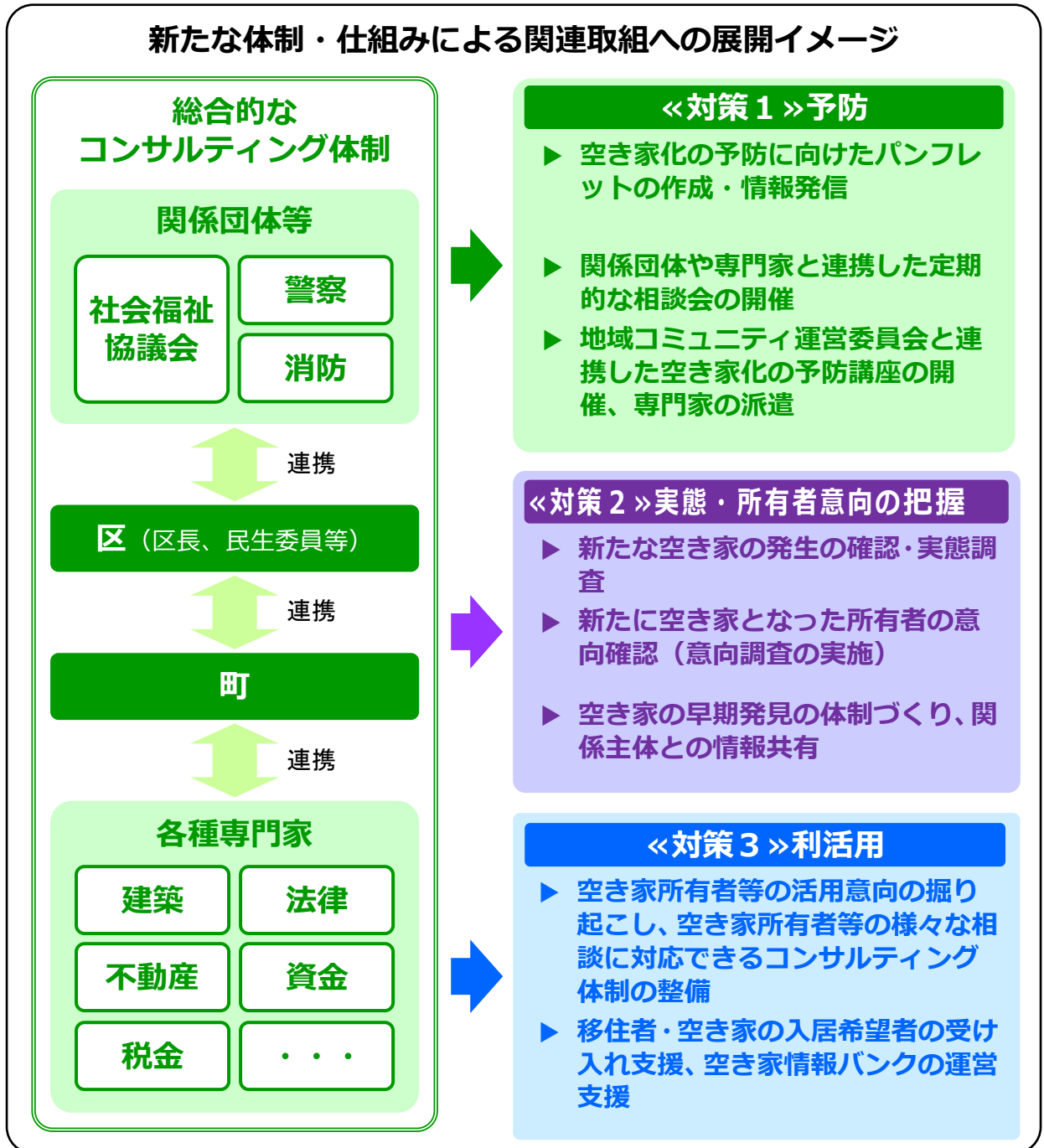
【目的】

○空き家化の予防に向けて、区長や民生委員、社会福祉協議会などの関係団体等と連携した空き家予備軍の把握や一人暮らし高齢者の将来意向の確認を行う体制・仕組みを整備します。

○こうした体制をもとに、新たな空き家の発生の確認、関係主体との情報共有、新たに空き家となった空き家所有者（次世代の方も含む）に対する意向確認にも取り組みます。



○地域総ぐるみによる空き家対策を進めていくため、空き家予備軍の把握や一人暮らし高齢者の将来意向の確認に向けて整備する体制・仕組みを、「予防」、「実態・所有者意向の把握」、「利活用」の段階における様々な取組にも展開していきます。



2. 「利活用」の取組

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】

(1) 移住・定住に繋がる空き家の「利活用」に向けた取組

【これまでの取組と新規事業の位置付け】

① 移住・二地域居住体験施設の整備・活用

本町では、『越前町ってどんなところだろう?』、『試しに暮らしてみたい』、『仕事や住居を探す間、住む場所がほしい』など、移住等を検討されている方向けの体験施設を整備・活用に取り組んでいます。

【利用対象者】 越前町への移住を希望する町外在住の方、二地域での居住または就業を希望する町外在住の方、町内で起業や活動拠点等の設置を希望する個人の方及び町外に住所を置く団体、上記の方で、越前町暮らしの体験プログラムや地域住民との交流に参加する意思がある方

【家賃】 2泊3日：6,000円～30泊31日：40,000円

【滞在期間】 1貸付につき原則2泊以上30泊以内の期間

② 空き家情報バンク

福井県と県内市町が連携し、市場化されていない空き家の掘り起こしと活用のために、「空き家情報バンク」として県内市町の空き家情報を一元化し、空き家の利活用を促進する制度。登録された物件は、県ホームページで公開、誰でも閲覧でき、現在、本町の空き家情報バンクには14件の登録があり、これまで、売買取引6件、賃貸取引5件が成立した実績があります。

課題：登録物件が増えない、売却希望の空き家所有者と賃貸希望の移住希望者のニーズが合わない（逆のパターンもあり）

移住・定住希望者に空き家情報の提供や移住後も地域になじむサポートをする仕組み（コンシェルジュの配置等）

空き家情報バンクの登録に協力して頂いた空き家所有者や区への奨励金

民間事業者やNPO等が、空き家所有者から空き家を借り受け、別途、移住・定住希望者（起業希望者）に貸し出す仕組み（家賃補助等や空き家所有者への改修費助成等の支援を含む）

U・Iターン者に限定せず、県内在住者や事業者等も対象にするなど、対象者の拡大

③ U・Iターン者向けの空き家購入・リフォーム補助制度

県外から町内に移住する人で、越前町空き家情報バンクに登録されている物件を購入・リフォームした場合に、経費の一部を補助する制度。

【補助金の額】 購入又は対象工事に要する費用及び諸経費を合計した額の1/3以内で、各50万円を限度。補助金の交付は、1件につき1回。

④ 住宅耐震化の補助制度

昭和56年5月31日以前に着工して建設された一戸建て木造住宅、本町の耐震診断士派遣事業による耐震診断を受けた木造住宅で診断の結果が上部構造評定1.0未満の住宅、伝統的な民家で建築後50年を経過している住宅又は終戦前（1945年前）の地域の伝統的な民家の意匠を基調とした住宅を対象とした耐震化に係る費用の一部を補助する制度。

【補助金額】 最大80万円（工事費の23%以内）

※伝統的な古民家の耐震改修工事の場合：最大150万円

※部分的な耐震改修工事の場合：最大30万円

課題：住民向けの支援制度がない

実際に必要となる改修費等に対して補助金の額が十分ではない

移住・定住

(2) 地域のまちづくりとしての空き家の「利活用」に向けた取組

【背景】

○本町における現行の空き家活用に関する助成制度は、定住促進が主目的であり、空き家対策が主目的とはなっていない現状があります。

○このため、「空き家情報バンクへの登録物件であること」、「補助対象が移住者であること」など、補助対象物件や交付対象者が限定的であり、空き家所有者や活用希望者のニーズを満たせていないところがあります。

【目的】

○空き家の発生は老朽化による倒壊、防災・防犯、景観の悪化など周辺環境に悪影響を与え、地域の活力低下につながる恐れがあるため、地域活性化のための交流の場づくりや地域の賑わいづくりなど、地域がまちづくりの資源として空き家を活用する取組に対して、それに係る費用の一部を助成する制度を創設します。

【基本的な枠組み】

交付対象者	・ <u>空き家を賃貸・購入し、地域の活性化に資する活動を行う者</u> (個人、法人、事業者等)を対象とする
補助対象物件	・ 条例に規定する空き家等 <u>(概ね1年以上使用されていない建築物等)</u> ・ 空き家情報バンクに登録されている物件(空き店舗、工場等は除外)であること
補助対象工事	・ 店舗、事業の実施に向けて、空き家を活用するために必要な水回り・設備・耐震性を高める工事、内装・外装の改修が対象(家財の撤去も対象、家財・家電の購入費は対象外)
改修後の活用用途	・ <u>政策</u> に沿った用途等での利活用に関し、 <u>補助率や上限額を上乗せ</u>
その他	・ <u>10年以上継続して使用</u> することを条件

3. 「管理不全対策」の取組

【国指針5：空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】

(1) 越前町安心で潤いあるまちづくり事業（ポケットパーク事業）の制度拡充

【ポケットパーク事業の概要】

地域の居住環境の向上を図るため、空き家所有者から建物・土地の寄附を受けた空き家について、町が建物の除却・跡地の整備を行い、除却後の土地利用について地域住民と協力し必要な活用及び維持管理を行う制度。

【対象とする空き家・土地】

- ・法第2条第2項に規定する特定空き家等で以下のもの
 - (1) 越前町に建物・土地を寄附できること
 - (2) 所有者・相続人が明確であり登記変更が可能なもの
 - (3) 土地・建物に物権又は賃借権が設定されていないもの
 - (4) 所有者が町税、公共料金の滞納がないこと
 - (5) 区長及び近隣住民の承諾が得られるもの

【除却後の跡地】

- ・町と区において、跡地の維持管理に関する覚書を締結し、区に維持管理を依頼

【制度運用の流れ】

- ・特定空き家所有者等がポケットパーク事業の活用意向がある場合は、まず、不動産事業者に解体後の跡地売却が可能かどうかの相談を依頼
- ・跡地売却ができる可能性がある場合は、市場での流通により土地の売却益をもって、当該特定空き家等の除却を目指す
- ・売却ができない場合は、ポケットパーク事業の実施可能性を検討

【これまでの事業実績（平成19年度～平成27年度）】

総事業費	除却費	42,839,780 円（22棟）
	ポケットパーク整備費	19,349,393 円（22ヶ所）
	土地調査費	249,480 円（1ヶ所）
	計	62,438,653 円
	うち国費	19,707,000 円
	うち町費	40,386,653 円

※社会資本総合整備交付金

課題：該当する特定空き家等の所有者等の多くは、自分で除却する意向がない。

：寄附希望者が多く、現実的には公共的・財政的に全てに対応できない。

：実際には、除却費だけでなく、登記調査や権利調査、現地測量などの事業実施に必要な作業の費用がかかる。

：地域（区）が維持管理する公園や防災空地等が必要以上に増えるおそれがある。

【制度の拡充】



○これまでの跡地活用に加え、空き家所有者から寄附を受けた後、**町がその土地を売却できることとし**、当該取組に係る費用の一部を回収するとともに、跡地の有効活用を促進します。特定空き家等を除却し、土地のみになった場合に売却できる可能性が考えられます。

(2) 管理不全空き家の除却・跡地利用の促進に向けた取組

【新たな取組① 空き家等除却支援制度の創設】

- 実際に、本町に相談のある空き家所有者等の多くは、特定空き家等に認定されていない空き家の所有者等であり、除却費・跡地整備費の助成があると、特定空き家等に認定される前に除却できる可能性が高いと考えられます。
- 特定空き家等に認定される空き家所有者等は、基本的に自分で除却する意向がないため、特定空き家等に認定される前の早期の管理不全空き家を対象として、空き家所有者等による主体的な除却・跡地整備を促す制度が必要です。
- 周辺の安全性向上や地域の住環境の改善を図るため、モラルハザードに鑑み、一定の条件を満たす早期の管理不全空き家の除却に係る費用の一部を空き家所有者等に対して助成を検討します。
- 除却後の土地利用に関して、公園や駐車場など地域の住環境の改善等への活用を促したり、当面そのままにする場合でも適正な維持管理を助成要件とすることを検討します。

【新たな取組② 跡地利用促進支援制度の創設】

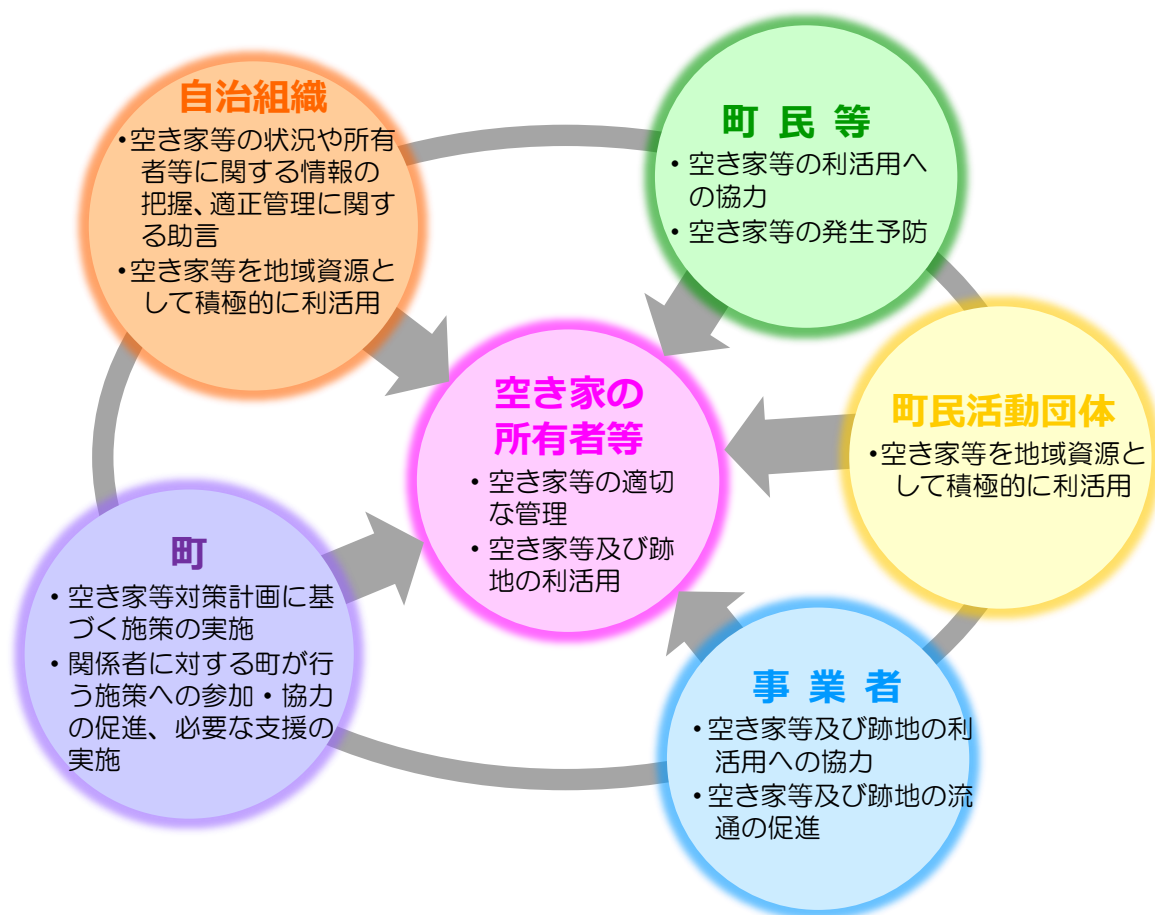
- 所有者等が当該空き家等を解体した後、自らその跡地を駐車場や住宅を新築する場合に、跡地整備に係る費用の一部を助成します。
- また、隣接する土地所有者が当該跡地を買い増す場合に、隣接する土地所有者に対して、跡地の購入に係る費用の一部を助成する等、解体後の跡地の利用促進を図ります。

第6章 対策の実施体制

1. 対策の推進体制

■ 基本的な考え方

- ・本町における空き家対策は、以下のとおり、各主体がそれぞれの責務・役割を果たしながら『地域総ぐるみ』で推進していきます。



■ 参考（「越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例」第3条）

1. 町及び関係者は、周辺の生活環境や景観に影響を与える空き家等は地域コミュニティ全体の問題であることを認識し、相互に連携を図り、協働してその解決に取り組まなければならない。
2. 町及び関係者は、空き家等の増加は地域コミュニティの活力の低下を招くことを認識し、空き家等の発生予防に取り組まなければならない。
3. 町及び関係者は、安心安全で快適な生活環境の保全を図るため、適切な管理が行われていない空き家等に対し、必要な措置を講じなければならない。
4. 町及び関係者は、空き家等の適正管理及び利活用を促進するため、地域ぐるみで空き家等の実態把握や情報共有の体制づくりに取り組まなければならない。
5. 町及び関係者は、空き家等をまちづくりや地域コミュニティ活動を進める上での資源と捉え、密接に連携し、利活用及び流通を促進しなければならない。

2. 対策を推進するための連携体制

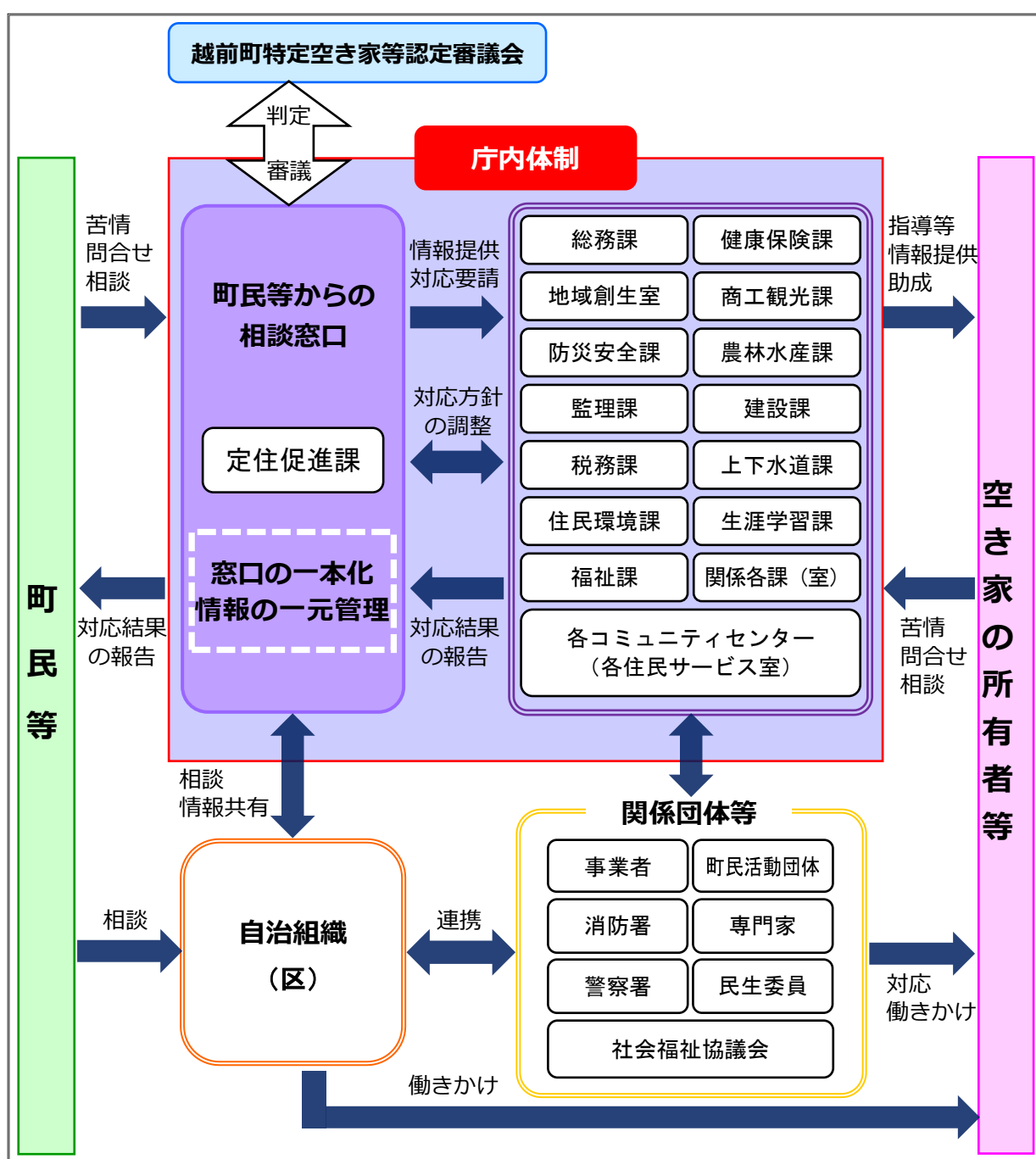
【国指針7：住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項】

【国指針8：空き家等に関する対策の実施体制に関する事項】

■ 基本的な考え方

- ・ 今後、空き家等や特定空き家等の増加に伴って、町民からの苦情や問い合わせ、相談等の増加が予想されます。
- ・ 住民からの相談への対応としては、効率的な行政運営や町民への行政サービス向上の観点から、相談窓口の一本化を図るとともに、関係課間での情報の共有や一元管理を進め、総合的かつ計画的な対策の検討、実践に取り組めます。
- ・ 空き家対策に関する具体的な施策を推進していくために、自治組織や関係団体等と連携しながら進めていきます。

【連携体制イメージ】



■ 庁内関係各課と具体的な取組内容

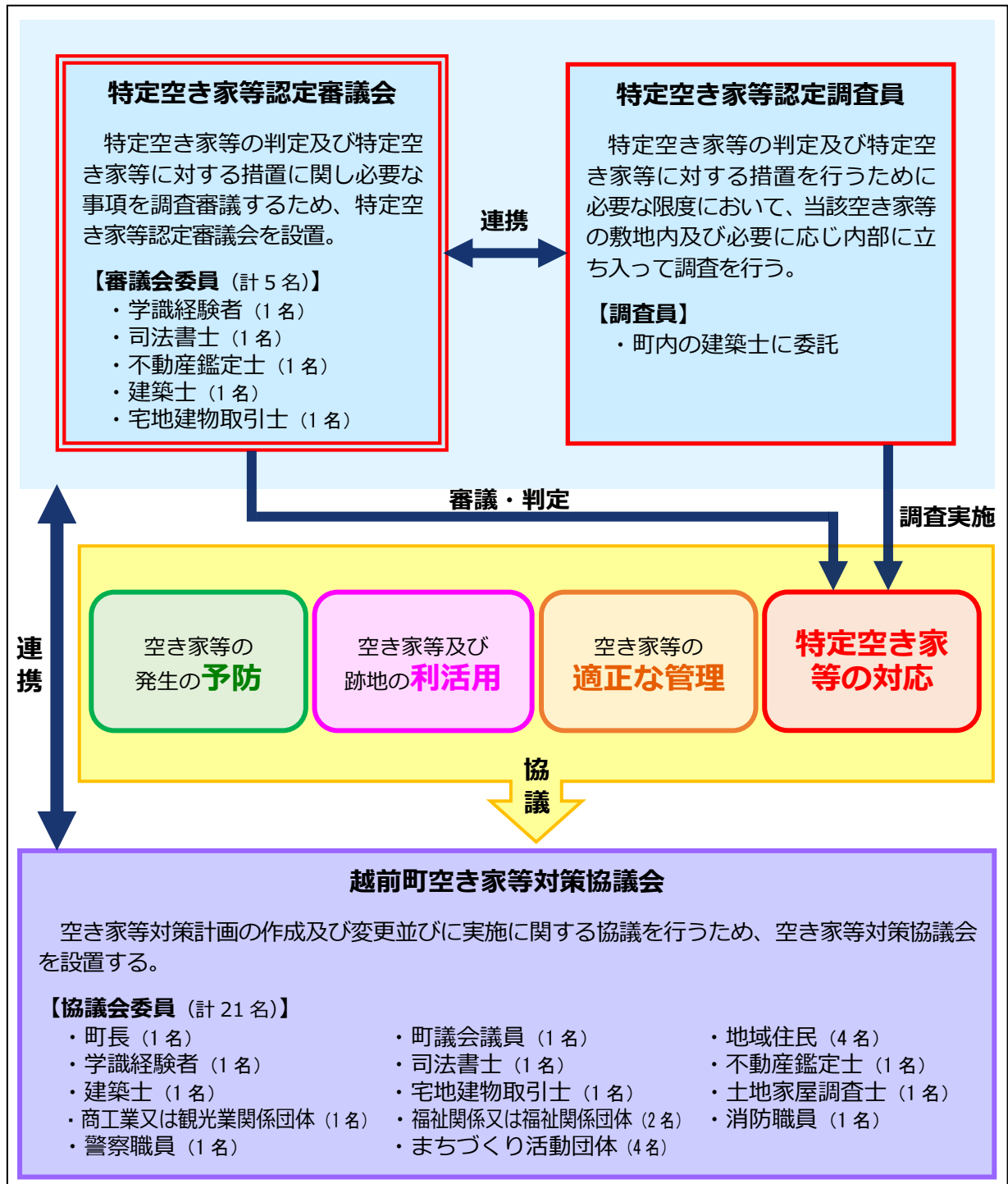
課 名	具体的な取組内容
定住促進課	・ 越前町空き家等対策計画の策定 ・ 空き家等の所有者等に対する取組 ・ 越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進条例の所管 ・ 特定空き家等認定審議会の運営 ・ 空き家等のデータベースの整備 ・ 町民等からの総合窓口の対応 ・ 越前町空き家情報バンクの運営 ・ 倒壊若しくは保安上危険となるおそれのある状態の解消に向けた取組 ・ 移住、定住を目的とした空き家等の利活用に関する取組 ・ 関係団体との連携 ・ 町民等に対する空き家等の意識啓発に関する取組
総務課	・ 地域ぐるみによる空き家等対策に向けた取組
地域創生室	・ 空き家等の情報をまちづくりの各施策に活かすための総合的な取組
防災安全課	・ 空き家等の防災及び防犯に関する取組 ・ 消防団・防犯隊との連携による見回りや情報の提供
監理課	・ 寄付採納した空き家跡地（町有地）の管理及び売却に関する取組
税務課	・ 空き家等の所有者の特定、把握に関して、固定資産税の課税情報の提供 ・ 特定空き家等への固定資産税の特別措置に関する取組 ・ 相続時における相続登記の啓発
住民環境課	・ 所有者等確認調査 ・ 住民異動等における空き家等の情報支援 ・ 雑草やごみなど環境、衛生上で問題のある空き家等への取組 ・ 空き家等への不法投棄及び廃棄物残置状態の解消に向けた取組 ・ 空き家等の鳥獣害の解消に向けた取組
福祉課	・ 社会福祉協議会及び民生委員・児童委員協議会との連携による高齢者への空き家等予防の意識啓発や空き家予備軍の把握に関する取組 ・ 空き家等を活用した高齢者等の福祉増進に関する取組
健康保険課	・ 空き家予備軍（一人暮らし高齢者等）に関する把握の取組 ・ 空き家等を活用した高齢者等の福祉増進に関する取組
商工観光課	・ 空き店舗（店舗・工場）の有効活用や流通の促進に関する取組
農林水産課	・ 空き家等の有害鳥獣害の解消に向けた取組 ・ 空き家等を活用した農山漁村の活性化に関する取組
建設課	・ 空き家等の道路及び河川への悪影響の解消に向けた取組 ・ 福井県との調整（道路・河川管理者）
上下水道課	・ 空き家等の上下水道使用者等の情報確認
生涯学習課	・ 空き家等を活用した生涯学習に関する取組
各住民サービス室	・ 地域ぐるみによる空き家等対策に向けた取組

3. 特定空き家等に対する措置などを審議する体制

■ 基本的な考え方

- ・ 特定空き家等の判定及び特定空き家等に対する措置に関しては、専門家による調査及び学識経験者や専門家を含む「越前町特定空き家等認定審議会」を設置し、公正な審議・判断を行います。

■越前町特定空き家等認定審議会の実施体制



4. その他空き家等に関する対策の実施に向けた取組等

【国指針9：その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

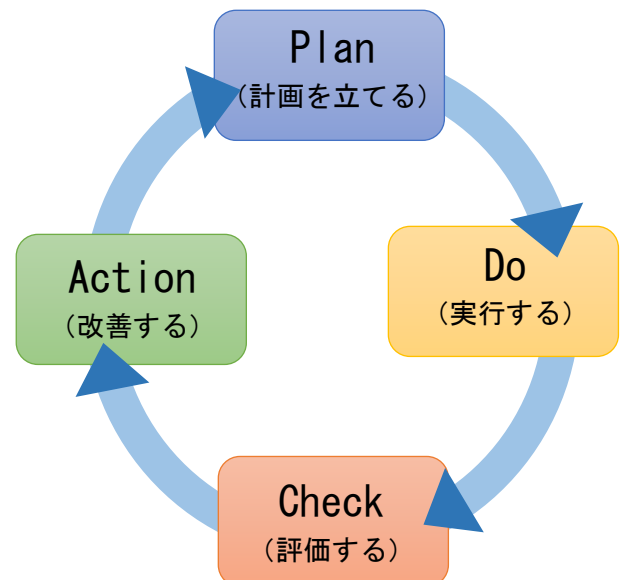
(1) 効果的な対策を進めるための進行管理

■ 基本的な考え方

- ・ 本計画については、変化していく社会情勢や町内の現状を捉えつつ、本計画に掲げた各施策の実現に向けて、計画の進捗状況の確認や定期的な見直しを行うなど、適切な進行管理を行います。
- ・ 庁内関係各課との連携・情報共有はもちろんのこと、地域や事業者、専門家といった各関係団体との連携をより一層深め、総合的な空き家等対策を推進していくための体制づくりを確保していきます。

■ 具体的な取組

- ・ 国が行う「住宅・土地統計調査」のデータや概ね5年ごとに実施する本町の空き家実態調査の結果を踏まえ、計画期間の中間期（5年目）には、必要に応じて中間見直しを行います。
- ・ 計画期間（10年間）ごとに、これまでの取組に対する評価や検証を行い、次のステップに進むための具体的な対策等について、見直しを行い、計画の進行管理と内容の改定を行います。
- ・ なお、計画内容の改定にあたっては、法第7条に定める協議会や庁内連携会議を開催しながら、各種の評価、検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。



(2) 国や県等との連携に関する事項

■ 基本的な考え方

- ・ 国や県、県内市町と連携を図りながら、地域の実情に応じた効果的な体制づくりや取組を進めていきます。

■ 具体的な取組

- ・ 国や県が定める計画等と調整を図りつつ、各種補助制度や税制優遇等の支援制度を活用しながら、空き家等対策を進めていきます。
- ・ 法制度や税制度が空き家等対策により効果的なものとなるよう、国や県に対して積極的に働きかけていきます。
- ・ 県内市町との相互間の連絡調整を図りながら、空き家等対策を進めていきます。

参考資料

- ・ 越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例（概要版）
- ・ 空き家等対策の推進に関する特別措置法（概要版）
- ・ 空き家実態調査票
- ・ 空き家実態調査票の記入要領
- ・ 目視による建物の損耗状況判定表
- ・ 空き家所有者等特定フロー（福井県空き家対策マニュアル）
- ・ 空き家等対策計画策定の体制（協議会設置要綱・委員名簿）

○越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例（概要版）

「越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例」の制定について 【概要版】

1. 目的（第1条）

《条例で定めること》

- ◆空き家等対策の推進に関する特別措置法に定めるもの
- ◆町及び関係者の責務
- ◆空き家等対策の基本理念
- ◆空き家等に関する対策を地域ぐるみで総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

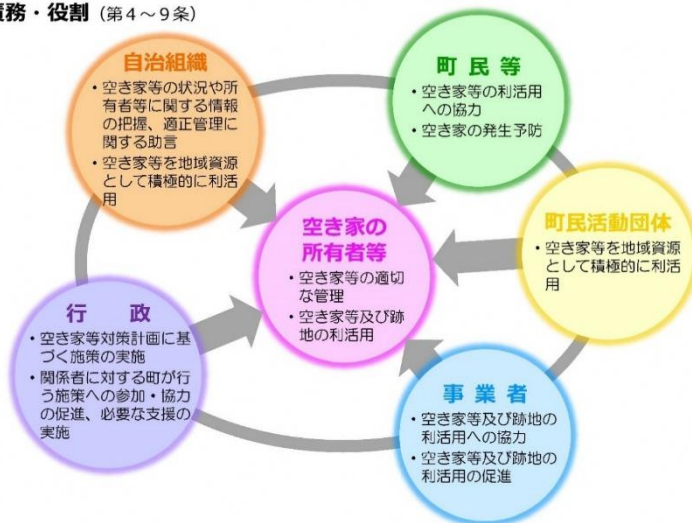
- 良好な生活環境の保全
- 安心安全な住環境の確保
- 空き家等の利活用の促進

魅力ある地域社会の実現

2. 基本理念（第3条）

1. 町及び関係者は、周辺の生活環境や景観に影響を与える空き家等は**地域コミュニティ全体の問題**であることを認識し、**相互に連携**を図り、**協働**してその解決に取り組む。
2. 町及び関係者は、空き家等の増加は**地域コミュニティの活力の低下**を招くことを認識し、空き家等の**発生予防**に取り組む。
3. 町及び関係者は、**安心安全で快適な生活環境の保全**を図るため、適切な管理が行われていない空き家等に対し、**必要な措置を講じる**。
4. 町及び関係者は、空き家等の**適正管理及び利活用を促進**するため、**地域ぐるみ**で空き家等の**実態把握や情報共有**の体制づくりに取り組む。
5. 町及び関係者は、空き家等を**まちづくり**や**地域コミュニティ活動**を進める上での資源と捉え、**密接に連携し、利活用及び流通を促進**する。

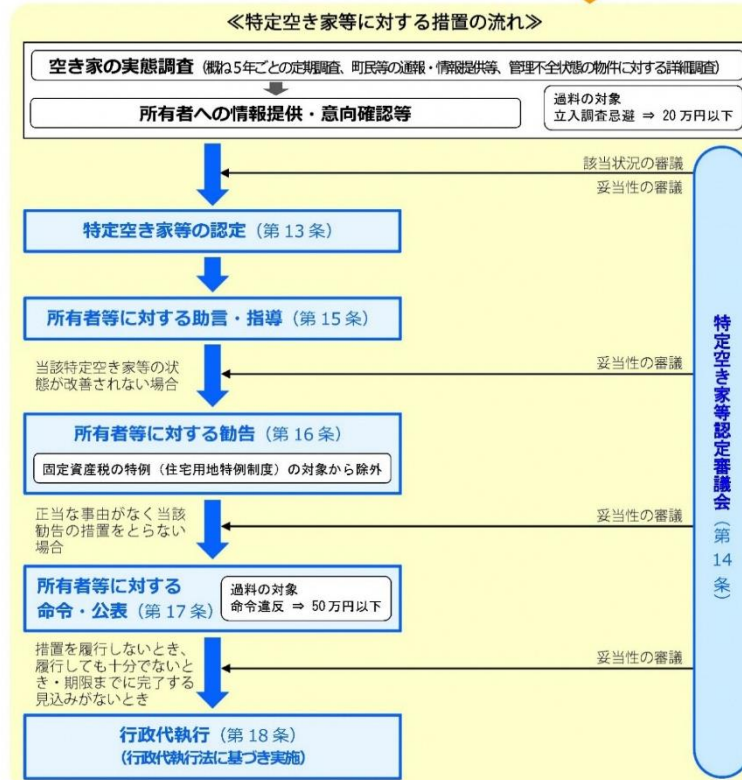
3. 責務・役割（第4～9条）



4. 空き家等の対策（第10～12条）



5. 特定空き家等に対する措置（第13～18条）



○空家等対策の推進に関する特別措置法（概要版）

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

○ 「空家等」とは、建築物又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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）

○ 「特定空家等」とは、

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

○空き家実態調査票



越前町 空き家実態調査票

100

—

999

—

15

地区名

越前地区

行政区名

〇〇

実態調査票

調査年月日		調査員所属	〇〇区長	調査員氏名	△ △ △ △
-------	--	-------	------	-------	---------

1. 所有者	現住所					住所氏名とも 登記簿と同じ				
	氏 名									
2. 建物の管理者	現住所					住所氏名とも 登記簿と同じ				
	氏 名									
3. 建物の主目的	住宅 店舗兼住宅等 店舗 事務所 工場 その他 ()									
4. 建物の構造	木造 非木造(鉄骨造・鉄筋コンクリート造)					建て				
5. 屋根の構造	瓦葺 スレート葺 トタン葺 陸屋根 その他()									
6. 敷地内の駐車場	車庫有り (台) 駐車スペース有り (台) 駐車スペース無し									
7. 敷地と道路との関係	 1面道路 2面道路 3面道路 4面道路 進入路あり									
8. 敷地内にあるもの	なし 作業小屋 倉庫・蔵 畑 その他									
9. 建物の損耗状況	①柱又ははり	0	10	50	100	②外壁	0	10	50	100
	③屋根	0	10	50	100	④排水設備	0	10	50	100
	合 計	点				総合判定	A	B	C	D
10. 防犯面への影響	ア. 目視確認において特に問題はない イ. 出入口や窓ガラスが破損している ウ. 出入口や窓枠等が欠損しており、不特定者の侵入が容易となっている									
11. 周辺環境への影響	ア. 目視確認において特に問題はない イ. 敷地内の樹木および雑草が生い茂っている ウ. 敷地内の樹木および雑草が生い茂っており、周囲に影響を与えている エ. 敷地内に樹木および雑草が生い茂っており、且つ、ごみ等廃棄物が投棄されている オ. 敷地内に雑草や枯草、ごみ等廃棄物により、病害虫および悪臭が発生している									
12. 空き家となった時期	1年以内 2～5年前 6～9年前 10年以上 不明									
13. その他特記事項										

○空き家実態調査票の記入要領

(総合連番)―(行政区コード)―(行政区内の連番) ← **空き家位置図の空き家番号と一致**

実態調査票

裏面の登記簿データを参考に実態調査票に基づき、調査を行ってください。

1. 所有者	建物所有者は、実際に建物を所有されている方の情報をご記入ください。建物所有者は意向調査(アンケート)を実施する際、必要となりますので、できる限り所有者の特定にご協力いただきますようお願いいたします。なお、分からない場合は、「不明」とご記入ください。
2. 建物の管理者	所有者が建物の管理を依頼している方の情報をご記入ください。なお、分からない場合は、「不明」と記入し、存在しない場合は、「なし」とご記入ください。
3. 建物の主目的	空き家となる前は何に利用されていたかを選択してください。(一つ選択)
4. 建物の構造	構造について選択し、階数を記入してください。(一つ選択)
5. 屋根の構造	屋根の種類について選択してください。(屋根材が複数ある場合は複数選択してください)
6. 敷地内の駐車場	駐車場の有無および台数について記載してください。(一つ選択)
7. 敷地と道路との関係	敷地と道路の設置面について、選択してください。(一つ選択)
8. 敷地内にあるもの	対象物件の敷地内にあるもの全てを選択してください。(複数選択可)
9. 建物の損耗状況	建物の損耗状況をについて、目視にて確認できる範囲で判定してください。 判定基準については、別紙「目視による建物の損耗状況判定表」を参考にしてください。
10. 防犯面への影響	不特定者の侵入や犯罪等、防犯面へ与える影響等について、あてはまるものを選択してください。(一つ選択)
11. 周辺環境への影響	周辺環境へ与える影響について、あてはまるものを選択してください。(一つ選択)
12. 空き家となった時期	対象物件が空き家となった時期を選択してください。(一つ選択)
13. その他特記事項	対象物件について、上記設問以外で、お気づきの点があれば、記載してください。

○目視による建物の損耗状況判定表

目視による建物の損耗状況判定表

区 分	項 目	内 容	評 点
目視による構造 の腐朽又は 破損の程度	①柱又ははり	ア. 目視確認において特に問題がないもの	0
		イ. 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等 小修理を要するもの	10
		ウ. 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は 破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるもの等 大修理を要するもの	50
		エ. 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあ るもの又は現に大部分が崩壊しているもの	100
	②外壁	ア. 目視確認において特に問題がないもの	0
		イ. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出している もの	10
		ウ. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出してい るもの又は一部、壁体を貫通する穴を生じているもの	50
		エ. 外壁の仕上材料の全て剥離又は損壊しているもの	100
	③屋根	ア. 目視確認において特に問題がないもの	0
		イ. 屋根ぶき材料の一部に剥離又はずれがあるもの	10
		ウ. 屋根ぶき材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したも の又は軒のたれ下がったもの	50
		エ. 屋根が著しく変形したもの又は屋根ぶき材料の著しい剥離、裏板が腐朽等 により欠落しているもの	100
	④排水設備	ア. 目視確認において特に問題がないもの	0
		イ. 雨どいが一部破損しているもの	10
		ウ. 雨どいが半分程度消失しているもの	50
		エ. 雨どいのほとんどが消失しているもの	100

●各判定項目において、①～④までの評点の合計を以下の基準にて損耗状態等を判定してください。

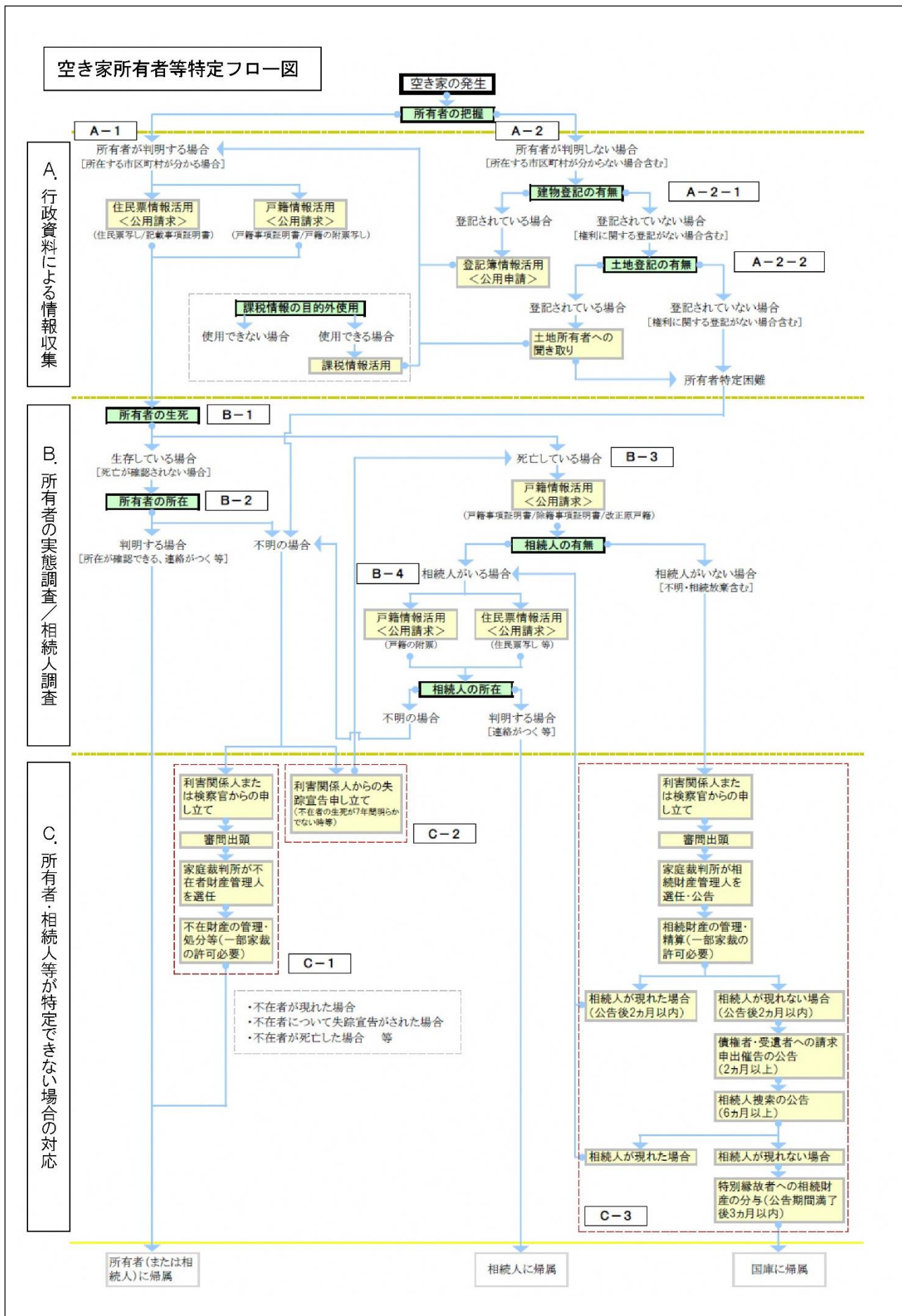
A. そのまま使用可	0点
B. 若干修繕要	10点 ～ 40点
C. かなり修繕要	50点 ～ 200点
D. 腐朽して危険	210点 ～

<判定の例>

項目	判定評点
①柱又ははり	10点
②外壁	10点
③屋根	50点
④排水設備	50点
総合判定	120点

判定 = C

○空き家所有者等特定フロー（福井県空き家対策マニュアル）



○空き家等対策計画策定の体制（協議会設置要綱・委員会名簿）

越前町空き家等対策協議会設置要綱

平成28年1月1日
告示第41号

（設置）

第1条 越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例（平成27年条例33号）第24条第1項の規定に基づき、越前町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 協議会は、次に掲げる事務を掌握する。

（1）空き家等対策計画の策定及び変更に関すること。

（2）その他空き家等計画の実施に関し必要な事項

（組織）

第3条 協議会は、委員21名以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者をもって構成する。

（1）町長

（2）学識経験者

（3）その他町長が必要と認めるもの

（任期）

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員に欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第5条 協議会に会長及び副会長各1名を置く。

2 会長は委員のうちから互選により定め、副会長は委員のうちから会長が指名する。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて会長が招集し、会長を議長とする。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 会議の議事は出席議員の過半数でこれを決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

（庶務）

第7条 協議会の庶務は定住促進課において行う。

（委任）

第8条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関して必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、平成28年1月1日から施行する。

越前町空き家等対策協議会名簿

区 分	氏 名	団体名等	備考
町長	内 藤 俊 三		
議会議員	青 柳 良 彦	越前町議会	
地域住民	孝 久 幸 一	朝日地区区長会	
地域住民	武 藤 吉 明	宮崎地区区長会	
地域住民	別 司 正 晴	越前地区区長会	
地域住民	島 田 満 雄	織田地区区長会	
学識経験者(司法書士)	孝 久 忠 央	孝久司法書士・土地家屋調査士事務所長	会長
学識経験者(大学教員)	菊 地 吉 信	福井大学工学部工学研究科准教授	副会長
学識経験者(一級建築士)	水 谷 紀 夫	丹生設計協会	
学識経験者(不動産鑑定士)	斎 藤 健 治	立地カンテイ(株) 代表取締役	
学識経験者(宅地建物取引士)	辰 野 光 彦	(公社) 福井県宅地建物取引業協会	
学識経験者(土地家屋調査士)	北 野 弘 至	福井県土地家屋調査士会	
商工業又は観光業関係団体	寺 坂 律 子	越前町商工会	
福祉関係者又は福祉関係団体	駒 野 傳 一 郎	越前町民生委員・児童委員協議会	
福祉関係者又は福祉関係団体	山 本 朗 子	(福)越前町社会福祉協議会	
警察職員	牧 野 敏 美	福井県鯖江警察署	
消防職員	竹 村 亮	鯖江・丹生消防組合	
まちづくり活動団体	佐々木 正 純	朝日地域コミュニティ運営委員会	
まちづくり活動団体	近 藤 由 美 子	宮崎地域コミュニティ運営委員会	
まちづくり活動団体	天 野 健 太 郎	越前地域コミュニティ運営委員会	
まちづくり活動団体	山 下 和 雄	織田地域コミュニティ運営委員会	

越前町空き家等対策計画

平成 29 年 3 月発行

編集・発行　：越前町 建設部門 定住促進課

〒916-0192 福井県丹生郡越前町西田中 13-5-1

TEL : 0778-34-8727　FAX : 0778-34-1236

