

# 小浜市空家等対策計画

平成 29 年 6 月

(令和 6 年 3 月一部改訂)

小 浜 市

# 目 次

---

## 第1章 計画策定の趣旨

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

1. 本市の現状
2. 本市の空き家の状況
3. 本市のこれまでの取組
4. 本市の空き家等対策に関する現状・課題のまとめ

## 第3章 目標と基本方針

1. 対 象 【国指針1：空家等に関する対策の対象となる地区・空き家の種類】
2. 目標と基本方針【国指針1：空家等に関する対策の基本的な方針】

## 第4章 推進する対策

1. 「予防・実態把握」の取組  
【国指針3：空家等の調査に関する事項】
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】
3. 「適正管理」の取組  
【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】
4. 「管理不全空き家対策」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】  
【国指針6：特定空家等に対する措置】

## 第5章 対策の実施体制

1. 市民等からの相談体制や対策を推進するための実施体制  
【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】  
【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】
2. 特定空家等に対する措置等を審議する実施体制  
【国指針6：特定空家等に対する措置】
3. その他空き家等に関する対策の実施体制  
【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

## 参考資料

※ 第4章から第5章に記載の具体的な取組イメージ①～⑪については、取組を分かりやすく説明した一例であり、実際の取組については、協議会の中で検討し実践していきます。

# 第1章 計画策定の趣旨

## 1. 計画策定の背景と目的

本市は福井県の南西部に位置し、北は国立公園の指定を受けた日本海であり、唯一の長いリアス式海岸を有する小浜湾に面し、南は東西には走る京都北部の山岳地帯や一部滋賀県とも接しています。

また、本市は福井県南部の中核都市に位置付けられ、市内は山村部・沿岸部・まちなか等の12地区に区分されています。市街地の西部には、約400年前に栄えた商家町と茶屋町の町並みが残っているだけでなく、丹後街道を基軸とした町割全体が、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されるなど、小浜らしい歴史的な町並みが今もなお残されています。

今日に至るまでの間、高度経済成長期とともに市街地を中心にインフラ整備が進み、上下水道整備や舞鶴若狭自動車道をはじめとする道路網の整備、JR小浜線の電化、高速情報通信網が整備されるなど、生活環境が整えられてきました。一方で、少子高齢化の進行に伴い、人口減少や地域コミュニティの衰退も懸念されています。

本市の空き家の状況は、国が5年おきに調査・公表している「住宅・土地統計調査」によると、空き家率が17.8%にも上り、全国平均を上回るだけでなく、福井県内他市と比較すると最も高い割合となっています。

また、平成25年度から26年度にかけて実施した本市空き家実態調査において、700件を超える空き家があることを把握し、管理不全空き家については、法に基づき適切に対応していくとともに、利活用可能な空き家については、流通や活用を促進していく必要があります。今後、更なる人口減少や高齢化の進展による空き家の増加も予測されることから、空き家化の抑制をしていくことも重要です。

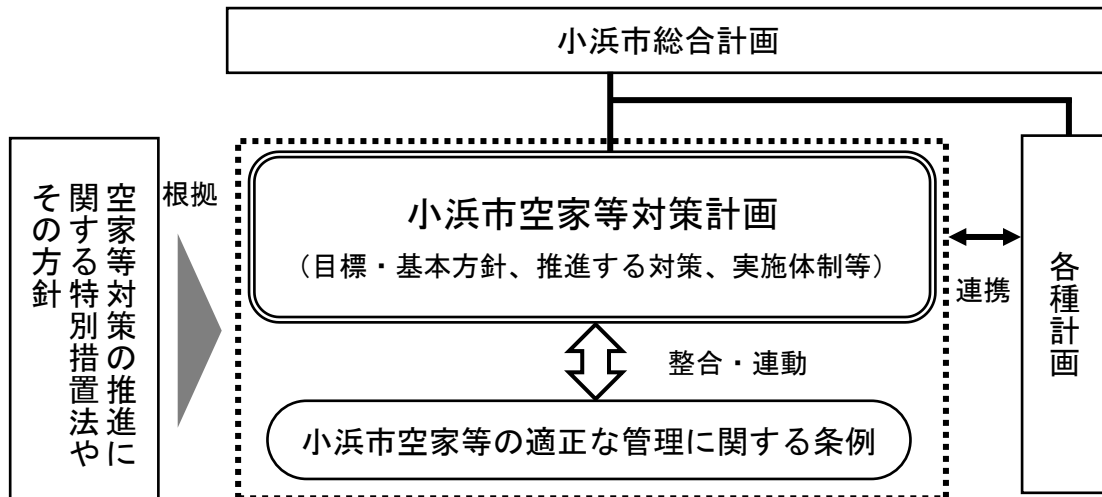
国においては、適切に管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることや、全国で400を超える自治体で独自の空き家条例が制定されていることなどを背景とし、平成26年11月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。同法は、平成27年5月に全面施行され、これにより、空き家等に関する対策を適切に講じるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。

こうした状況を踏まえ、本市においては、市民の安全安心な生活環境を確保し、歴史や伝統的文化が色濃く残る町並みを残しつつ、空き家を地域コミュニティの醸成や活性化を図る場等として有効活用していくとともに、地域や関係団体等と連携しながら、総合的な空き家対策を推進するために、本計画を策定します。

## 2. 計画の位置付け

「小浜市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第7条に位置付けられる空家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）であり、本市の上位計画である「第5次小浜市総合計画」および「第6次小浜市総合計画」や各種計画との整合性を図りつつ、本市の実情を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の目標や基本方針、推進する対策、実施体制等を定めたものです。

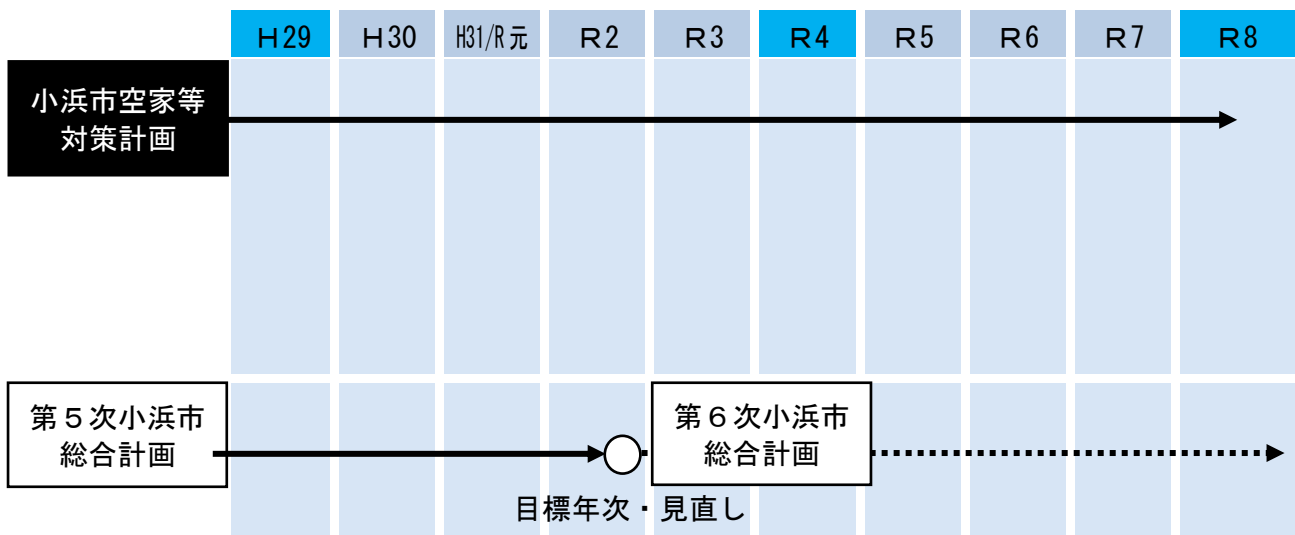
なお、本計画は、「小浜市空家等の適正な管理に関する条例」と整合・連動することにより、空き家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけられます。



## 3. 計画期間 【国指針2：計画期間】

本市の「小浜市総合計画」や各種計画との整合性を図り、長期的な将来を展望しつつ、具体的な施策を実施していくために、計画期間は平成29年度から令和8年度の10年間とします。

本市実施の空き家実態調査（毎年次）や「住宅・土地統計調査」のデータをもとに本市の実情や変化する状況を把握しつつ、中間期（5年目）である令和4年度には必要に応じて進捗状況等の確認を行います。具体的な取組の評価や検証等の進行管理を行いながら、計画期間（10年）ごとに計画内容の見直し・検討を行います。



## 第2章 現状と課題

### 1. 本市の現状

#### (1) 人口推移

- ・本市の人口は減少傾向が続いており、平成27年国勢調査によると、29,670人となっています。
- ・65歳以上の人口は昭和55年から平成27年までの35年間で2倍近くに増加しており、高齢化率（総人口に占める65歳以上人口の割合）は、平成7年からは20%を超えています。
- ・今後も人口減少が続き、市全体の人口は令和22年には約23,000人に、高齢化率は令和22年には36.9%に達すると見込まれています。

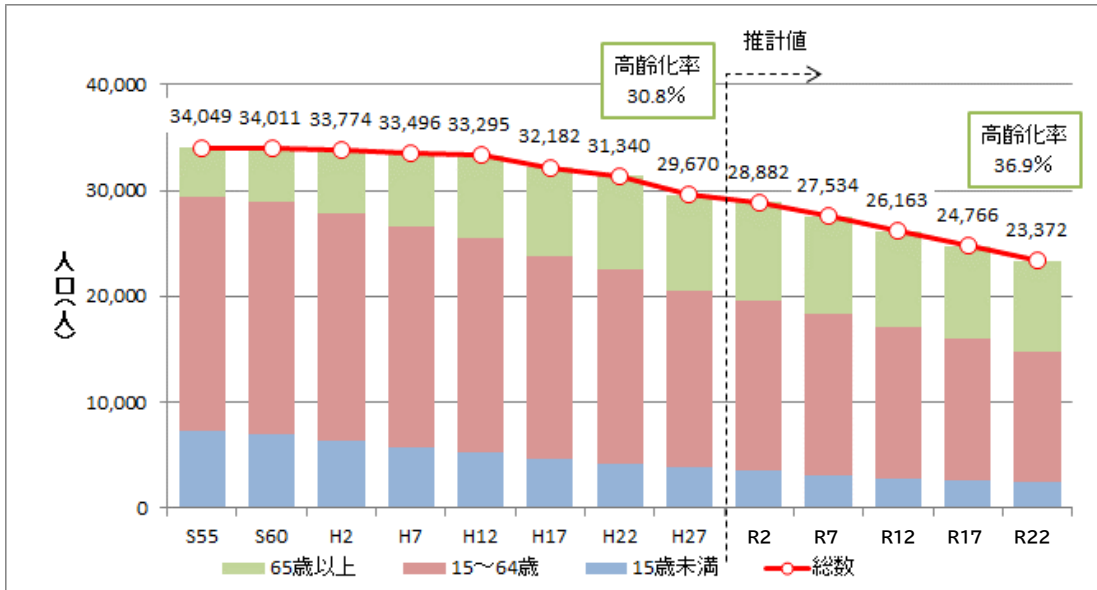


図 総人口・年齢階層別人口の見通し（資料：国立社会保障・人口問題研究所H25.3予測）

- ・平成27年までの人口の推移を県内他都市と比較すると、人口の減少の割合は、大野市・勝山市に次いで大きくなっています。

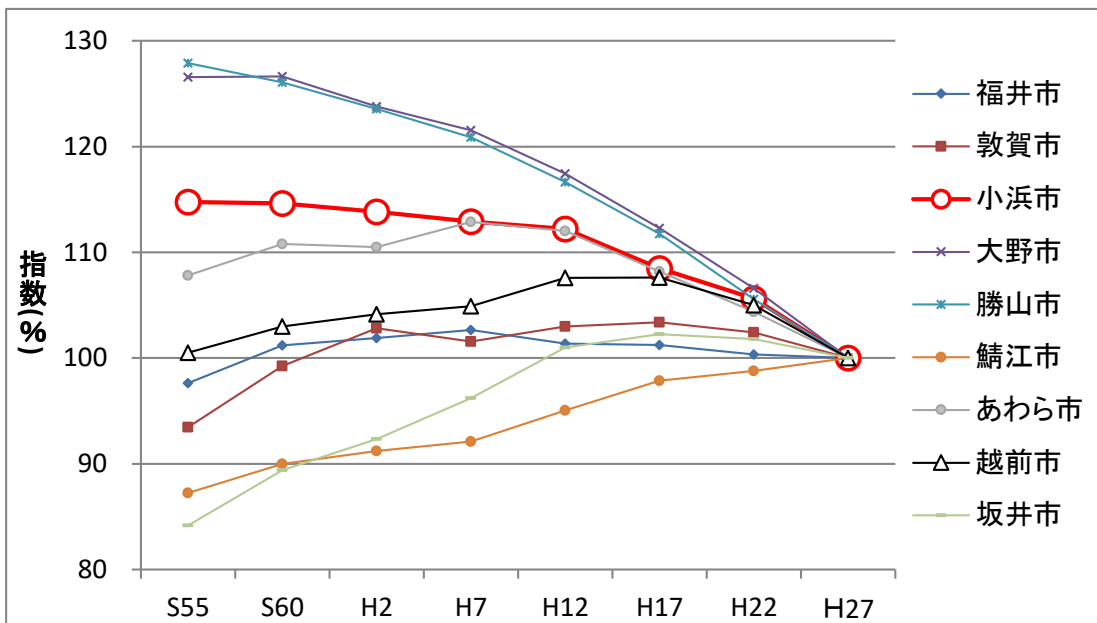


図 県内9市の人口推移の比較（平成27年を100とした指数）（資料：国勢調査）

## (2) 地区別の人口推移

### ①過去 10 年間の人口増減率

- ・小浜地区と中名田地区で人口が大きく減少している一方で、郊外部（加斗地区、今富地区、宮川地区）の地区では人口が増加していますが、高齢者施設の建設による増加と考えられます。

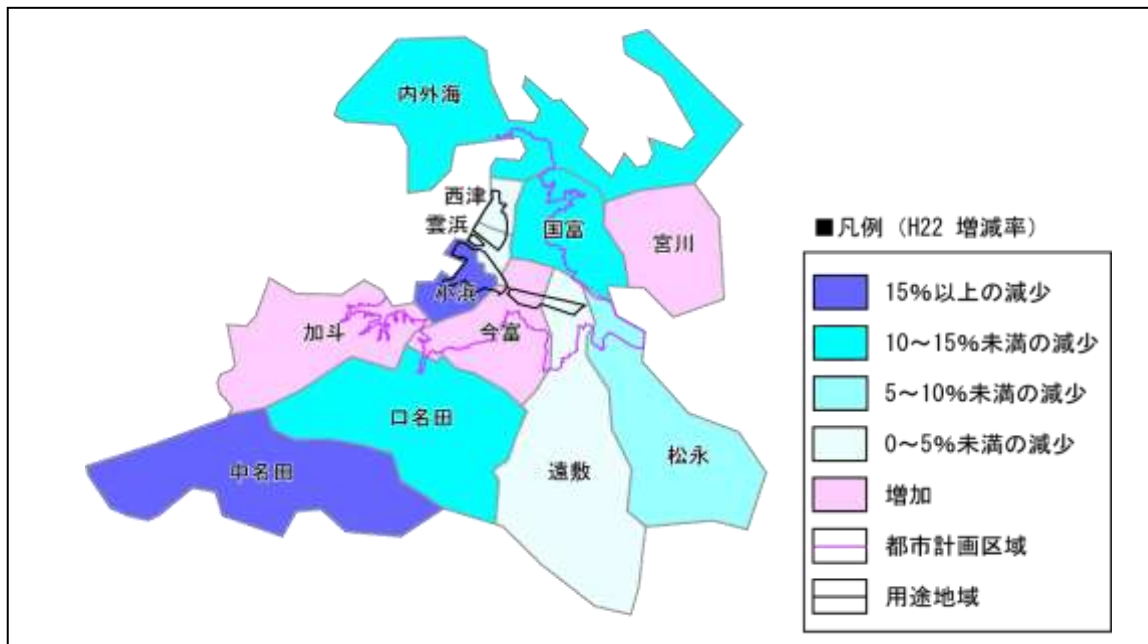


図 過去 10 年間の人口増減率（平成 22 年/平成 12 年）（資料：国勢調査）

### ②今後の人口増減率の見通し

- ・今後は、全ての地区で人口が減少すると見込まれており、特に、市街地周辺部（内外海地区、宮川地区、加斗地区、口名田地区、中名田地区）では大幅に減少することが予測されています。

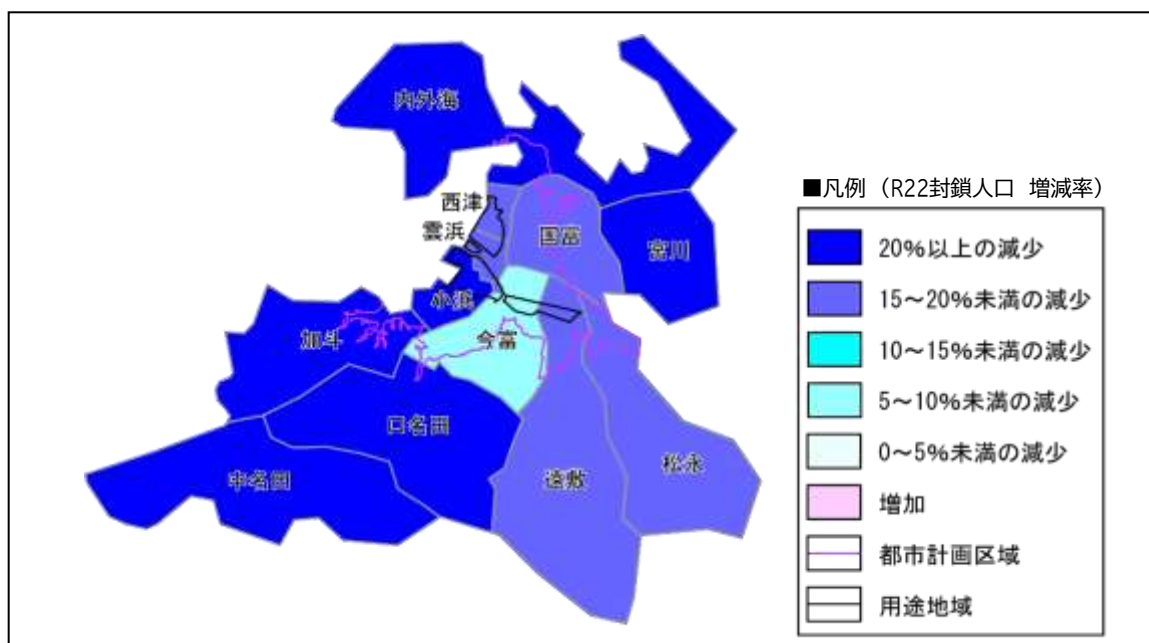
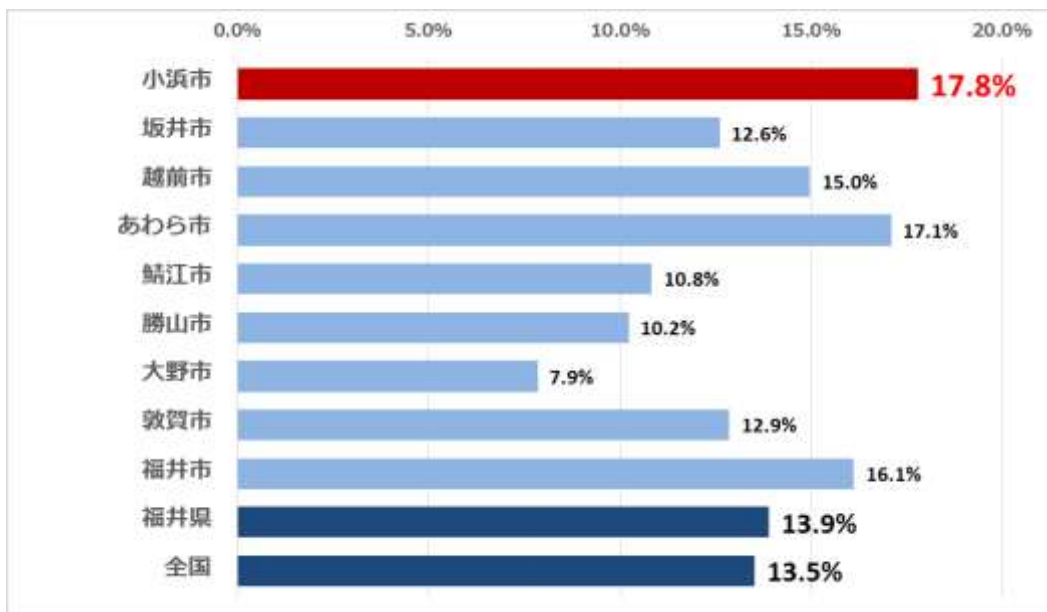


図 地区別人口増減率（令和 22 年封鎖人口/平成 22 年）（資料：国勢調査）

## 2-1 国調査による本市の空き家の状況

### (1) 空き家率

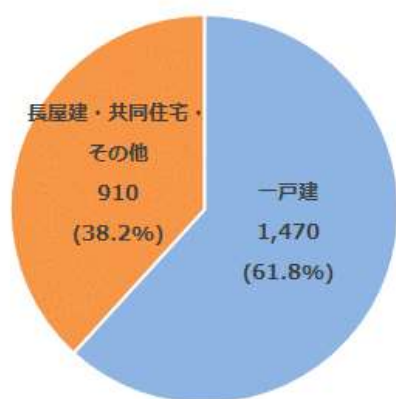
- ・本市の空き家率は17.8%に上り、全国(13.5%)や福井県(13.9%)と比較すると、割合が高くなっています。また、県内他市と比較しても、小浜市の空き家率が最も高くなっています。



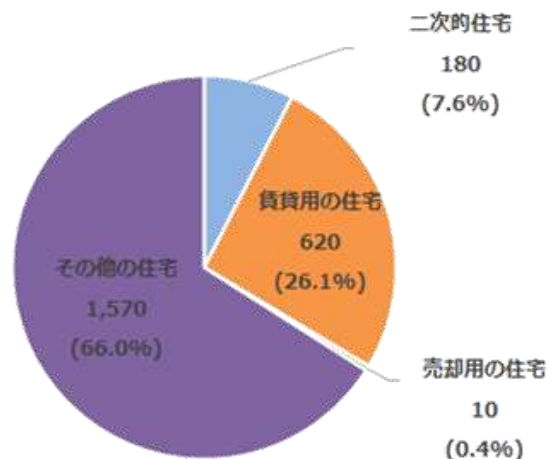
グラフ 本市と全国・福井県・県内他市との空き家率の比較 (資料：平成25年住宅・土地統計調査)

### (2) 空き家の建て方・用途

- ・空き家の建て方は、一戸建てが約62%となり、最も割合が多くなっています。
- ・空き家の用途別には、「その他の住宅」の割合が66%で最も多く、次いで、「賃貸用住宅」の26%、「二次的住宅」の8%となっています。



グラフ 本市の空き家の建て方 (戸)  
(出典：平成25年住宅・土地統計調査)



グラフ 本市の空き家の用途 (戸)  
(出典：平成25年住宅・土地統計調査)

## 2-2 市調査による空き家の状況

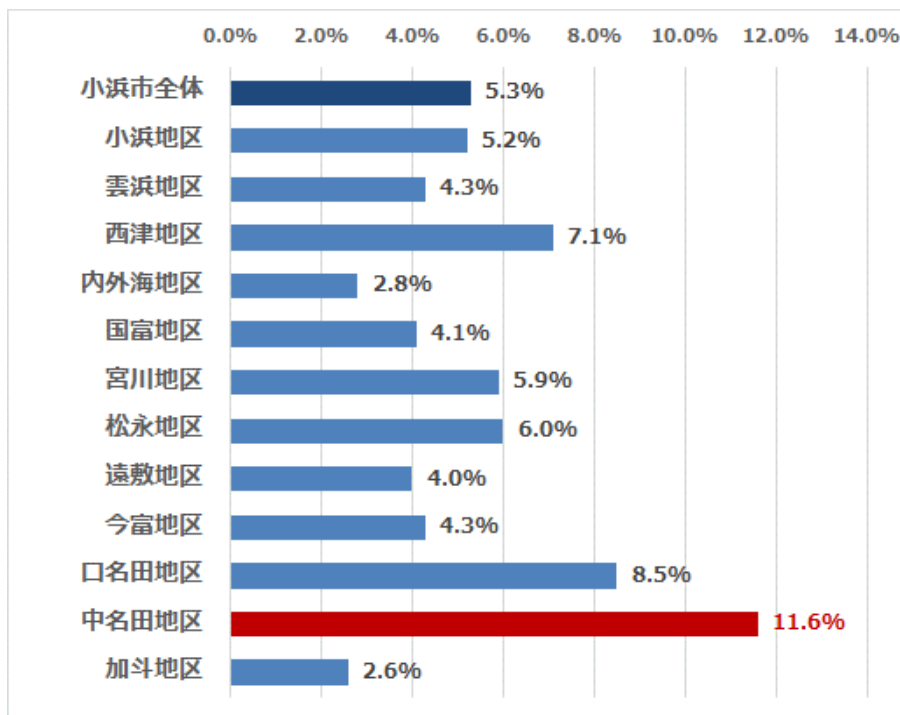
### (1) 地区別空き家数・空き家率

・市内の地区別空き家数は、小浜地区が最も多くなっていますが、空き家率は、中名田地区が11.6%であり、最も高い割合となっています。

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	総家屋数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
小浜市全体	31,340	11,477	13,917	735	5.3%
小浜地区	4,234	1,662	2,511	130	5.2%
雲浜地区	5,536	2,364	1,779	77	4.3%
西津地区	3,294	1,326	1,387	99	7.1%
内外海地区	1,667	492	745	21	2.8%
国富地区	1,681	494	753	31	4.1%
宮川地区	830	219	373	22	5.9%
松永地区	1,228	417	585	35	6.0%
遠敷地区	3,312	1,148	1,411	57	4.0%
今富地区	5,025	1,935	2,129	92	4.3%
口名田地区	1,905	626	955	81	8.5%
中名田地区	1,196	374	627	73	11.6%
加斗地区	1,432	420	662	17	2.6%

表 本市地区別人口・世帯数・総家屋数・空き家数・空き家率

(資料：平成26年度小浜市空家調査)



グラフ 本市地区別空き家率

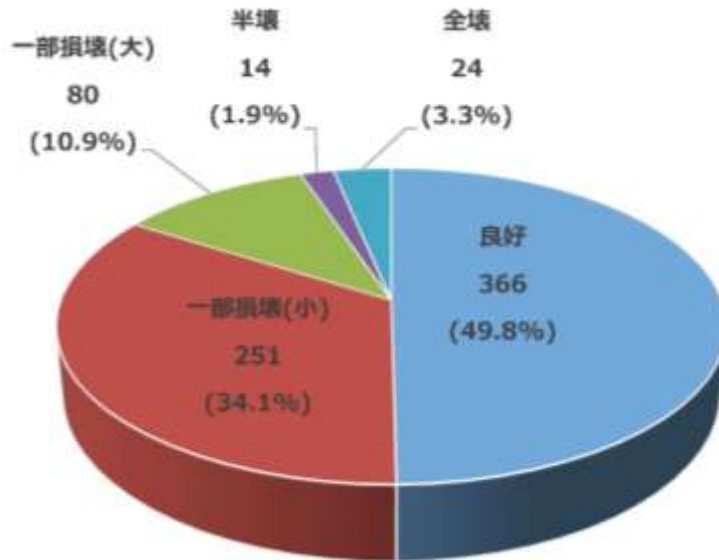
(資料：平成26年度小浜市空家調査)

※総家屋数は、家屋課税台帳における「専用住宅」、「アパート」、「寄宿舍」、「併用住宅」、「農家住宅」、「養蚕住宅」、「旅館」、「料亭」、「ホテル」、「簡易宿舍」、「事務所」、「店舗」、「娯楽場」、「浴場」、「工場」、「倉庫」、「作業場」、「共同住宅」、「その他」の計



## (2) 空き家の老朽度合

- ・本市空き家調査（平成 26 年度）では、空き家の老朽度合が「良好」・「一部損壊（小）」と判定された割合が、全体の約 84%を占めています。
- ・「半壊」は 14 軒、「全壊」は 24 軒で、全体の 5.2%となっています。



グラフ 本市の空き家の老朽度合（戸）（資料：平成 26 年度小浜市空家調査）

## 3. 本市のこれまでの取組

### (1) 「管理不全空き家」に関するこれまでの取組等

#### ①空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対応

- ・本市では、近隣住民等からの情報提供をもとに空き家等の現況を確認し、周辺環境に影響を及ぼす危険性があるものについては、空き家所有者に対して助言・情報提供を行っています。また、改善が図られない場合は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、指導・勧告・命令を実施します。

#### 【管理不全空き家の除却事例】

- ・市民から相談があり、営繕管財課が現地調査を実施し、屋根瓦や外壁等の損壊を確認。
- ・固定資産税情報より空き家所有者の特定・文書の送付。
- ・文書の送付後も改善されなかったことから、小浜市空家等対策協議会で対応を協議し、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、特定空家等に認定し指導書を送付。
- ・空き家所有者と協議し、空き家の除却に至った。



## ②空き家解体補助制度

- ・市内の安全・安心な生活環境の確保や住環境の向上を図ることを目的に、老朽化して危険な空き家を解体する者に対し、費用の一部を補助します。

【補助対象工事】 1～3すべてを満たす必要があります。

- 1 市内に存在し、市の調査で老朽度などの基準を満たすと判定された空き家について、同一敷地内の建物全部を解体し更地にする工事。
- 2 所有者が福井県内の解体事業者に請け負わせる工事。
- 3 申請者に市税等の滞納がなく、すべての利害関係者の同意が得られている工事。

【補助額】

解体工事費の1/3、市の判定した区分に応じた限度額までとする。

上限(※)：特定空家等50万円、老朽空家等25万円、準老朽空家等10万円

(※特定の要件を満たす場合50万円(準老朽空家等は10万円)を加算)

## (2)「利活用」に関するこれまでの取組等

### ①空き家購入・リフォーム補助制度

- ・本市への定住や多世帯同居・近居を促進するとともに、空き家の有効活用を図ることを目的とし、空き家の購入や改修工事を行う者に対し、その費用の一部を補助します。

【補助対象者】 1～4すべてを満たす必要があります。

- 1 移住者、子育て世帯、新婚世帯、進出企業の従業員等、新たに多世帯同居・近居する者、所有する空き家をリフォームし賃貸・多世帯同居する者のいずれかに該当する者。
- 2 ふくい空き家情報バンクに登録されている物件を居住するために購入・改修する者。(新たに多世帯近居する者、所有する空き家をリフォームする者を除く)
- 3 10年以上居住する見込みのある者。(所有する空き家をリフォームする者を除く)
- 4 市税等の滞納がなく、過去に同じ制度の補助を受けていない者。

【補助額】

最大の場合で、購入費の1/3、改修工事費の1/2、それぞれ60万円を限度とする。

### ②住宅耐震化の補助制度

- ・本市では、昭和56年5月31日以前に建設された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】

- ・小浜市内に所在する昭和56年5月31日以前に着工された在来軸組構法、伝統的構法または枠組壁工法による自ら居住するため所有する一戸建て木造住宅(併用住宅で、延床面積の2分の1以上が住宅の用に供されているものを含む。)で3階建て以下のもの。
- ・過去に耐震診断を受け、診断評点が1.0未満と判定された住宅。
- ・過去にこの補助事業による耐震改修補助を受けていないこと。

【補助金額】

最大120万円(対象工事費の80%以内)

### ③空き家管理代行サービスの利用補助

- ・民間の管理代行サービスを普及し適正管理を図るため、費用の一部を補助しています。

【補助対象者】

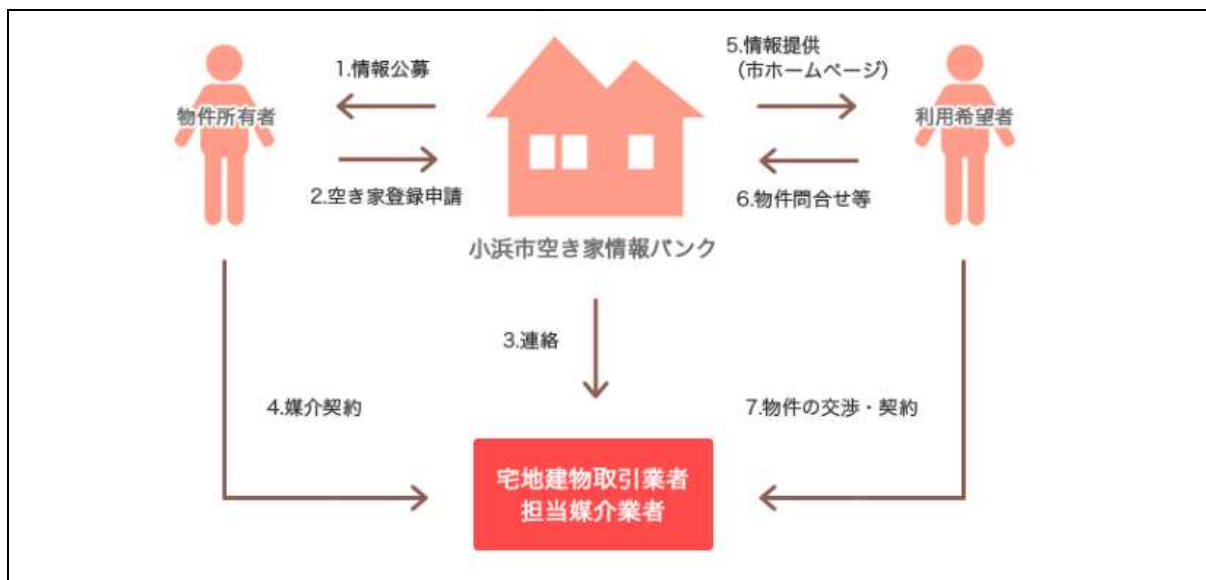
- ・小浜市内の空き家に対し、登録事業者による管理代行サービスを利用する方。

【補助金額】

費用の1/3、年間3万6千円を上限とする。

#### ④空き家情報バンク

- ・福井県では、市町と連携し、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」を整備しています。ここに、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はかり、さらに定住促進施策にも活用しています。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。
- ・本市では、本市への移住・定住等に興味がある市外の方に向けて「空き家・空き宅地等情報提供事業」を実施しています。



#### ⑤お試し体験住宅事業

- ・本市では、移住を考えている福井県外在住の方々に、短期滞在していただける施設としてお試し体験住宅（移住体験住宅）を設けています。

##### 【利用目的】

県外から本市への移住を検討している者が本市の風土および本市での日常生活を体感するために居住する住宅（以下「お試し体験住宅」という。）の整備およびその使用に関し必要な事項を定めることにより、本市への移住の推進を図り、もって本市への人口の流入を促進することを目的とする。

##### 【利用対象者】

次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 小浜市に移住を検討する者で、原則2名以上とする。
- (2) モニター発信（お試し住宅体験事業に参加した者が当該参加した結果に係る情報を発信することをいう）をすることができる者。
- (3) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）でない者。
- (4) 第9条（「小浜市お試し住宅体験事業実施要項」）に掲げる事項を遵守することができる者。

## 4. 本市の空き家等対策に関する現状・課題のまとめ

### (1) 空き家等の発生による一般的な問題

空き家が管理不全状態のまま放置されると、防災性や防犯性の低下、ごみの不法投棄や悪臭の発生等による衛生上の問題、それに伴う風景や景観の悪化の恐れがあります。また、空き家が増加することで、まちの魅力や地域コミュニティの低下も懸念されます。

### (2) 少子高齢化の進展に伴う更なる空き家の増加

本市では、近年では一貫して人口が減少傾向であるとともに、高齢化率が増加傾向にあります。今後もこの傾向は続くことが予測されており、それに伴い、空き家も更に増加すると思われます。それに伴い、空き家化の予防を図るとともに、移住・定住促進の視点からの取組が必要です。

### (3) 利活用可能な空き家の対処と管理不全空き家への対応

本市では平成 26 年度に実施した空き家調査では、約 700 件以上の空き家を把握し、なかには半壊・全壊している管理不全空き家や市民から苦情が寄せられている空き家等もあります。そのような空き家に対しては、法に基づき、適切に対処していく必要があります。

利活用可能な空き家について、上記の調査では、「良好」「一部損壊（小）」の空き家が 8 割を占めるものの、流通に至っていない物件が多くあり、それらに関しては、空き家所有者の意向を把握しつつ、空き家の利活用の促進を図ることが求められます。

管理不全空き家については、著しく保安上危険となるおそれのある空き家や、著しく衛生上有害となるおそれのある空き家などを特定空家等に認定し、所有者を対象に法に基づく指導や勧告を行っております。本市の特定空家等は令和 4 年度までで 19 件存在し、このうち 8 件が修繕や除却により解消されています。

### (4) 総合的な空き家対策の推進

本市では、これまで空き家実態調査や空き家所有者意向調査、空き家情報バンクの運営、お試し体験住宅、U・I ターン支援、購入・改修補助、解体補助、空き家管理など、本市の関係各課が取り組みを推進してきました。しかし、各課それぞれの政策目的に沿った制度であり、各制度や事業の相互連携が取れていないなどの課題があります。

今後、関係各課が連携し、対処していく必要があるとともに、本市の地域、事業者、まちづくり団体と連携を図りながら、総合的な空き家対策を推進していく必要があります。

### (5) 法改正等への対応

平成 29 年に民法の一部を改正する法律が、令和 5 年に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律がそれぞれ成立し、順次施行されています。それぞれの法改正に適合した空き家対策を検討・実施していく必要があります。

## 第3章 目標と基本方針

### 1. 対象

【国指針1：空家等に関する対策の対象となる地区・空き家の種類】

#### ①対象となる地区

- ・本市では、市内12地区に全てにおいて空き家が分布しており、特に市街地に空き家が集中しています。将来的には、市内全域に渡って空き家が更に増加することが予測されることから、対象地区は市内全域とします。
- ・また、本市の地域特性は、まちなか、山村部、沿岸部、重要伝統的建造物群保存地区等に分かれており、空き家の分布や発生状況等も異なるため、各地区の特性に応じて対策を講じていきます。

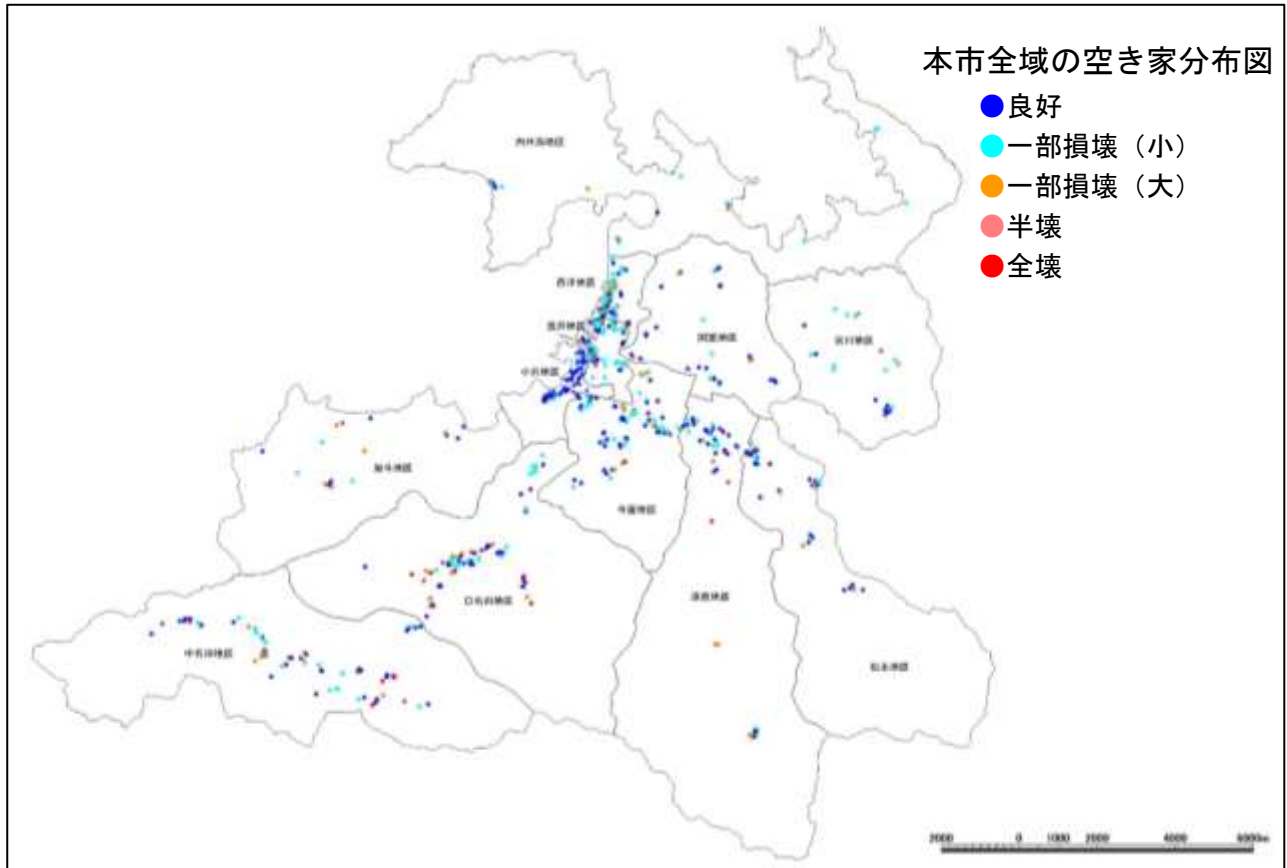


図 本市全域の空き家分布図（平成26年度調査結果のまとめ）

#### ②対象となる空き家の種類

- ・本計画で対象とする空き家の種類については、法第2条に規定されているものとします。
- ・ただし、本市の今後の空き家の状況等を鑑み、規定されているもの以外について、対応が必要となった場合には、その対応を検討していきます。

《参考：語句の定義（空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）・第2条）》

**空家等**：建築物（住宅以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物で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。

**特定空家等**：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

## 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】

地域の特性や実情を踏まえ、歴史ある町並みの保全・継承を図りながら、市民の安全安心で良好な生活環境を目指す

### 予防・実態の把握

- ・人口減少や高齢化が深刻化するなかで、空き家になる前から発生予防の啓発を働きかけることは、費用対効果の観点からも効果的であり、対策を進めていく必要があります。
- ・空き家所有者や市民に対し、空き家対策の周知・意識啓発を行うとともに、空き家等に対する意識の醸成を図ります。同時に、空き家予備軍の把握とその次の世代も含めた空き家予防の働き掛けも行います。
- ・空き家対策を進めるうえで、市内の空き家を把握する必要があり、地域と連携しながら定期的な空き家調査を行います。

### 利活用

- ・市内の空き家のなかで、管理状態が良好な空き家が多いものの、市場に流通していない現状があります。まずは、流通や活用に至らない法律や制度上の課題、空き家所有者自身が抱える課題等を把握し、関係機関と連携しながら、利活用に向けた支援を行います。
- ・空き家を地域資源と捉え、流通や活用促進の仕組みづくり、地域やまちづくり団体等の空き家に関する主体的なまちづくり活動に対し支援していきます。
- ・今後さらに深刻化する人口減少や高齢化を踏まえ、空き家を移住・定住者の住まいや活動拠点等とするなど移住・定住の促進に向けた取組を行います。
- ・小浜らしい町並みを形成している町家等を保全・再生していくために、町家の流通・活用への支援を行っていきます。

### 適正管理

- ・市内に放置されたままの空き家があることや倒壊・老朽度合が深刻化するまで所有者の建物に対する管理意識がないなどの現状を踏まえ、所有者等に対し、放置することのデメリットや管理責任の意識について啓発を行い、管理責任意識の醸成を図ります。
- ・管理状態の程度に応じて、空き家所有者に対し、老朽度合の更なる悪化や特定空家化を予防するために、維持管理や改修に関する情報提供・支援等を行います。

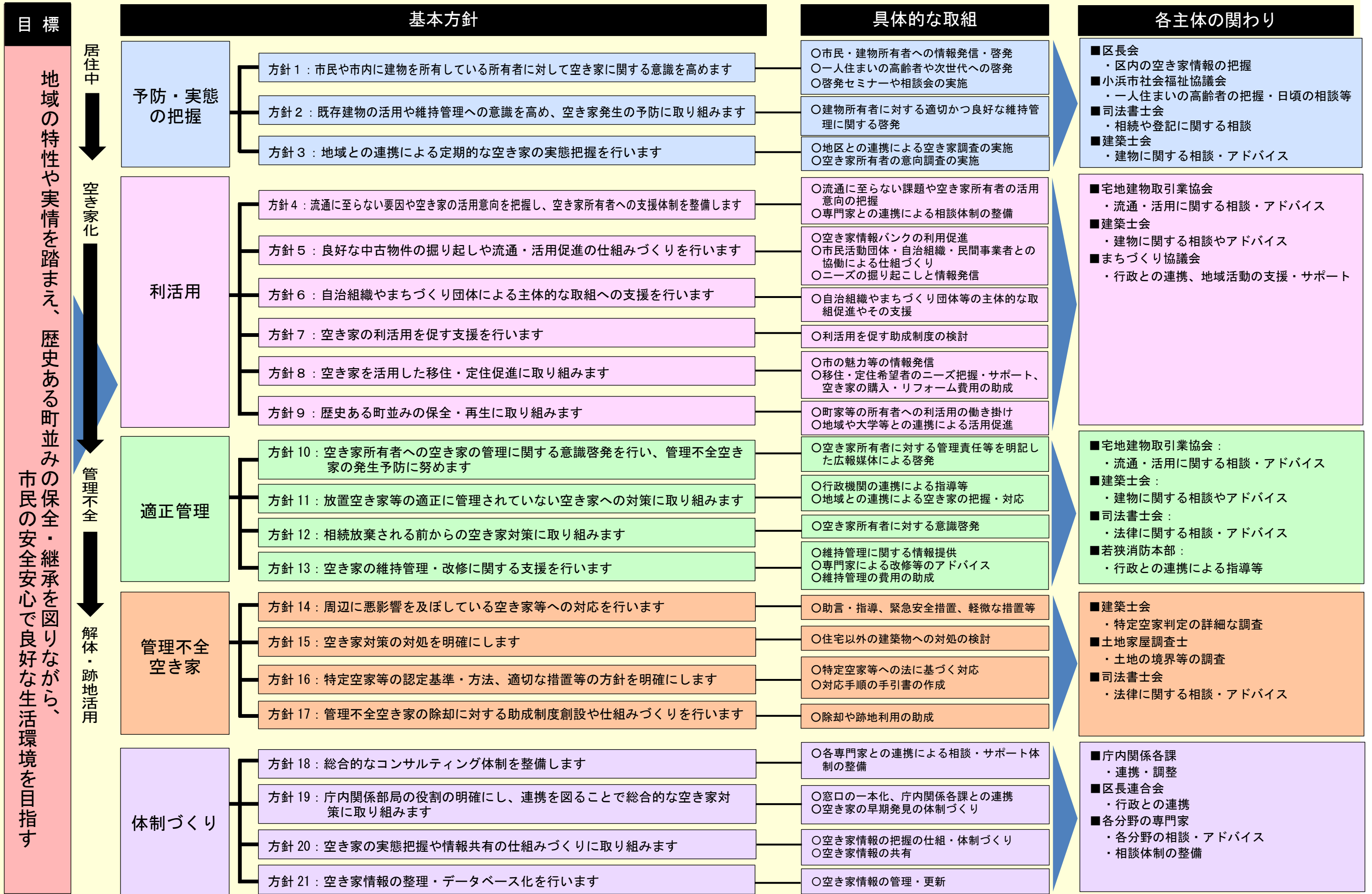
### 管理不全空き家

- ・空家特措法に基づき、助言及び指導、勧告、命令など周辺環境に悪影響を及ぼさないよう管理不全対策に取り組めます。
- ・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、緊急安全措置や軽微な措置等の対応を行います。
- ・県のガイドライン等に加え、市内にある空き家の立地状況や損耗状況等を踏まえ、特定空家の認定基準や方法、適切な措置の方針等について明確化します。
- ・特定空家や老朽度合が深刻化している空き家については、モラルハザードに十分注意し、除却や跡地利用等を促す対策を進めていきます。

### 体制づくり

- ・空き家等を所有者や管理者だけの問題として捉えるのではなく、市全体の課題として市民、行政、各関係機関の連携のもとで実施体制を整備し、総合的に取り組みを進めていきます。
- ・庁内においては、相談窓口の一本化や関係各課の役割を明確化し、市民に対する苦情や相談、空き家対策に係る具体的な施策の実現に向けて各課と連携し、市全体で取り組んでいきます。
- ・地域、行政、各関係機関が空き家対策を進める上で、空き家の把握や情報共有の仕組み、実施体制等を整備していきます。

目標と基本方針の体系図






## 第4章 推進する対策

### 1. 「予防・実態把握」の取組

【国指針3：空家等の調査に関する事項】

現状・課題、現在の取組	
<b>【市の現状・課題】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家に対する市民の問題意識が低い</li> <li>・将来的に市全体の人口減少・高齢化の深刻化 →潜在的な空き家予備軍が多い</li> <li>・県外在住の空き家所有者が比較的多い</li> <li>・マンションなどの共同住宅の空き家が多い</li> </ul>	<b>【現在の取組】</b> —

検討委員会での主なご意見・アイデア	
<b>【空き家発生予防・意識啓発】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・予防の働き掛けは費用が少なく効果的</li> <li>・意識啓発は高校生くらいからしておく。市外に出てしまってからでは遅い</li> <li>・一人暮らしの高齢者は、もしもの場合にも備え、日頃から地域が把握した方が良い</li> <li>・相続セミナーをすると高齢者の方は集まってくれる場合があるため、相続のテーマに空き家問題があることを伝える</li> <li>・ざっくばらんに話せる機会があると良い</li> <li>・相続の際に権利の書き換えをしていない場合が多い。常に権利者が分かる状態にする</li> </ul>	<b>【空き家の実態把握】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的に空き家調査を実施する</li> <li>・区長によって空き家の把握方法が異なる</li> <li>・区長は1年ごとに替わるため、<u>区長が替わる毎年5月に市から空き家調査の趣旨について新しい区長に説明する必要がある</u></li> <li>・毎年空き家調査を実施し、情報を積み重ねていくことで詳細な情報になっていく</li> <li>・地域からの情報の取り扱いを市がどこまで管理し、地域に還元するのか検討が必要</li> <li>・地域と連携することで空き家の意識啓発になる</li> <li>・法務局では相続や登記の出前講座の制度がある</li> </ul>

基本方針と具体的な取組	
<b>方針1：市民や市内に建物を所有している所有者に対して空き家に関する意識を高めます</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や市内に建物を所有している所有者に対して、空き家が発生する原因や周辺環境に及ぼす影響、市が行っている制度や事業等について周知・意識啓発を行います。</li> </ul>	 <div style="border: 1px dashed blue; padding: 2px; display: inline-block;">具体的な取組イメージ① (P. 15)</div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来における空き家化を予防するために、一人住まいの高齢者や次の世代に対して、現在の住まいを円滑に住み継ぐことの重要性や意義について周知していきます。</li> <li>・空き家化の予防のため、各分野の専門家との連携による啓発セミナーや相談会などを実施していきます。</li> </ul>	 <div style="border: 1px dashed blue; padding: 2px; display: inline-block;">具体的な取組イメージ② (P. 15)</div>
<b>方針2：既存建物の活用や維持管理への意識を高め、空き家発生の予防に取り組みます</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家になる前から、建物所有者に対し、建物の活用や維持管理することの大切さを伝え、耐震化等の建物の品質向上を促していくことで空き家発生予防に努めます。</li> </ul>	
<b>方針3：地域との連携による定期的な空き家の実態把握を行います</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各区（区長）と連携し、定期的な空き家実態調査を実施することで、市内の空き家等の分布状況や管理状態、空き家所有者等の情報の把握に努めます。</li> <li>・空き家所有者等への意向調査を実施し、活用可能な空家等の情報の把握に努めます。</li> </ul>	 <div style="border: 1px dashed blue; padding: 2px; display: inline-block;">具体的な取組イメージ③ (P. 16)</div>

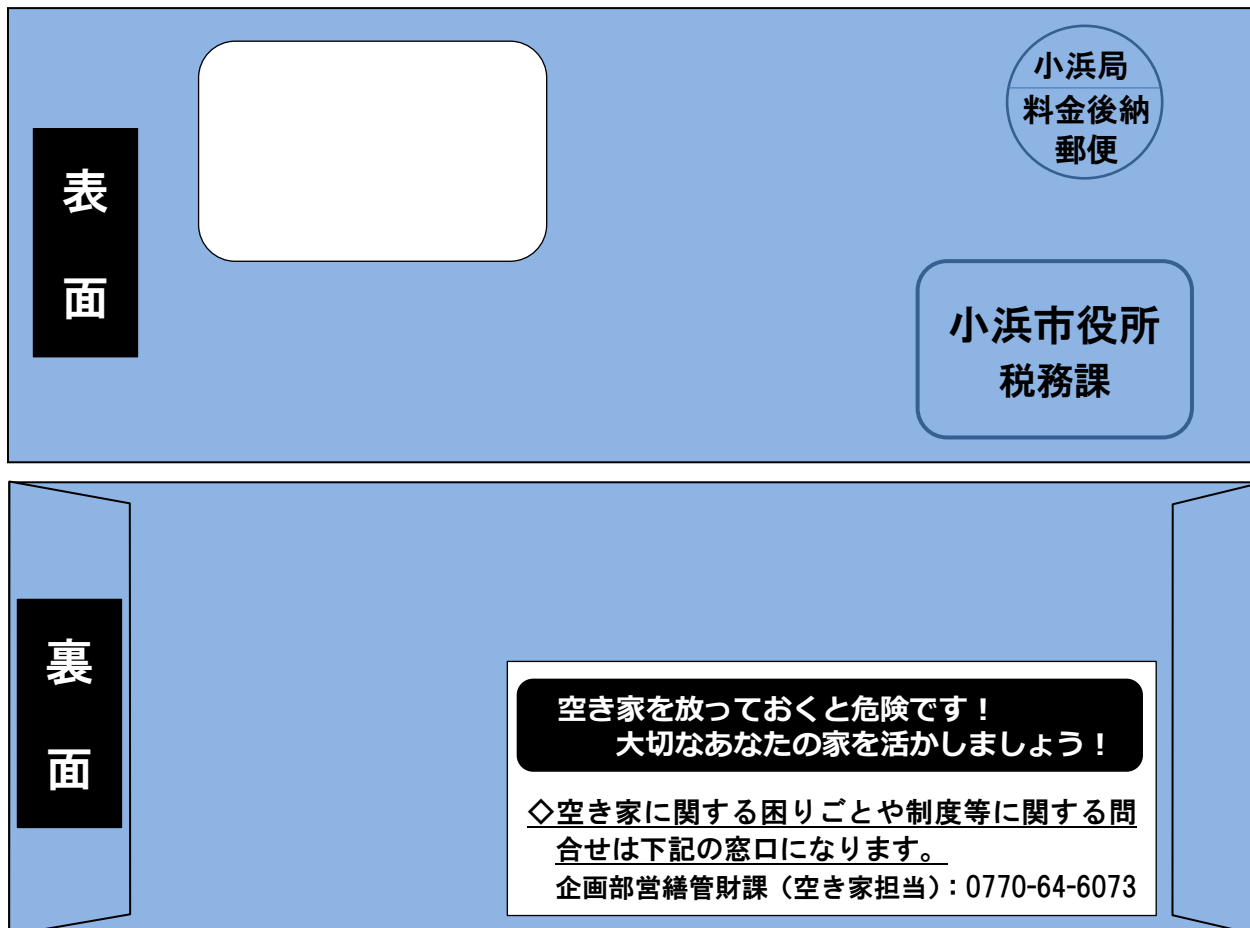


## 具体的な取組イメージ①：

市民や市内に建物を所有している所有者への情報発信・意識啓発【方針1】

### ■実施方法

- ・ 税務課と連携し、納税通知書の封筒に空き家の利活用や適正管理の呼びかけ、空き家に関する市の問合せ先を記載し、市民や市内の建物所有者に向けて情報発信や意識啓発を行います。
- ・ 営繕管財課が窓口となり、問い合わせの内容に応じて情報提供や関係各課へ繋げていきます。



## 具体的な取組イメージ②：市民への空き家に関する啓発セミナーの実施【方針2】

### ■実施方法

- ・ 各区の寄り合いや会合等に市と専門家がおしかけ、市民に対し、空き家を取り巻く問題や課題を周知するとともに、空き家にならないために一人ひとりができること等についても働き掛けを行います。

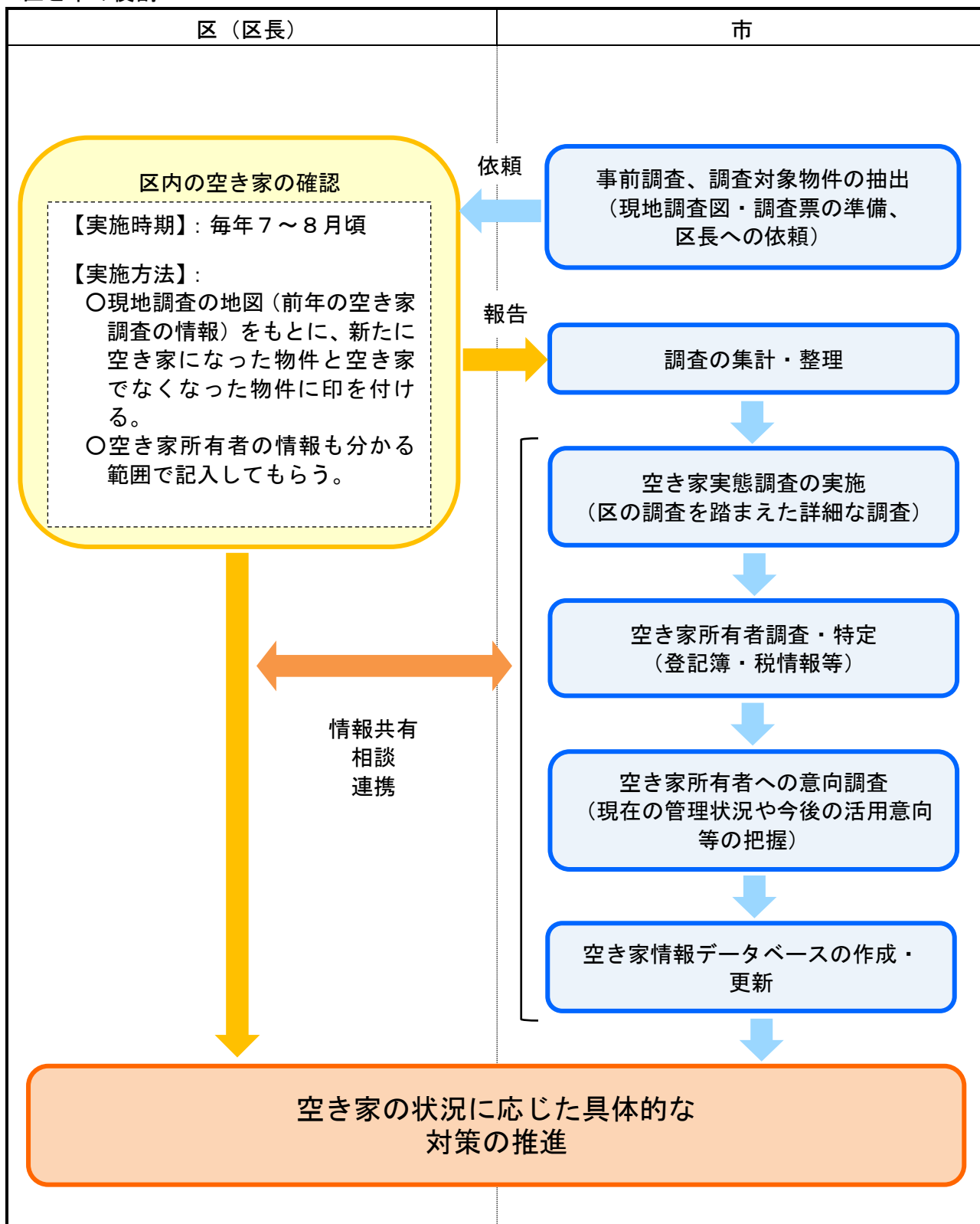
セミナーのテーマ（案）	<b>空き家に関する問題や取組</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家って何？</li><li>・ 空き家になると何が問題？</li><li>・ 市の取組や制度の紹介 等</li></ul>	<b>土地・建物の登記</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 登記は何故するの？</li><li>・ 登記の書き換えはどうやるの？ 等</li></ul>
	<b>相続</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 相続を放置しておくとなんが問題？</li><li>・ どうやって遺言はつくるの？</li><li>・ エンディングノートのススメ 等</li></ul>	<b>建物の維持管理</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ プロが教える！自宅の点検やお手入れのチェックポイント</li></ul>

具体的な取組イメージ③：地域との連携による定期的な空き家の実態把握 【方針3】

■実施方法

- ・各区（区長）と連携し、定期的な空き家調査を実施することで、市内の空き家の実態を把握します。それぞれの役割や取組の流れは、以下の図のとおりになります。

〈区と市の役割〉



## 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】

現状・課題、現在の取組	
<p>【市の現状・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用可能な空き家が多い</li> <li>・市場に流通している中古住宅が少ない</li> <li>・活用可能な物件が市場に出てこない</li> <li>・町家や長屋など、市場に乗りにくい物件がある。</li> <li>・民間事業者やまちづくり団体等の独自の取組がされている</li> </ul>	<p>【現在の取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の事業や助成制度が十分に周知されていない。利用実績が少ない。 →空き家対策に対応できる内容となっていない</li> <li>・空き家情報バンクの登録物件が少ない。</li> <li>・「お試し体験住宅事業」が移住・定住に結びつきにくい。</li> </ul>

検討委員会での主なご意見・アイデア	
<p>【流通・活用できない要因やそれに対する支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームにお金がかかるため（下水道や水回り等の整備等）、所有者・買い手が利活用に二の足を踏む</li> <li>・市が空き家所有者に電話等で直接アプローチし、所有者が抱えている事業を聞き取り、専門家等に繋げることが大切</li> <li>・空き家所有者から市に相談がある場合に、まずは各種団体に繋げてから、個別の事業者を紹介してはどうか</li> </ul> <p>【空き家の掘り起こし・流通】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家がたくさんあるが売りたいという意向はあまり聞かない。需要はあるので、売りたいという意向をもっと発信してほしい</li> <li>・同じ物件であっても条件によって流通や活用のしやすさに違いがある</li> <li>・上手く流通する方法や空き家情報バンクのなど仕組みづくり等の不動産業者に提案・アイデアを出してもらう</li> <li>・空き家所有者の意向を市が調査し、利活用を後押しできるようにすると良い</li> </ul> <p>【地域の主体的な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仏壇があり貸せないことがある。他都市では仏壇のたたみ方や相続など専門家によるセミナーを実施している地域がある</li> <li>・助成制度で所有者の利益になるのは問題であるが、まわり回って地域にとってプラスになる形の方が良い。NPO法人や地域、関係団体が活動する資金に補助することはやっていった方が良い</li> </ul>	<p>【空き家の活用・支援制度】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重伝建地区内は解体が困難な物件を区民がお金を出し合い、下水道の整備後、区の集会所として活用した事案がある（民民での解決事案）</li> <li>・核家族にアパートより空き家に入ってもらえるような補助制度があると良い</li> <li>・改修して貸す場合に融資を利用してはどうか</li> </ul> <p>【移住・定住促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の助成制度や支援制度は情報発信しているが伝わっていない。小浜市の知名度を上げていく必要がある</li> <li>・漁業がしたい、農業がしたい、古い町並みに住みたいなど（移住希望者の）ニーズに応じた空き家情報が必要</li> <li>・空き家ツアーやお試し体験住宅など、地域住民と一体となって取り組む。</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・課題が長引いた場合と比べると、利活用に助成をした方がお金が掛からない場合もある。</li> </ul>



## 基本方針と具体的な取組

### 方針4：流通に至らない要因や空き家の活用意向を把握し、空き家所有者への支援体制を整備します

- ・空き家が流通に至らない法律や制度上の問題、空き家所有者自身が抱える課題や今後の意向を把握するとともに、空き家相談会等を開催するなど、空き家所有者が抱える課題に対する相談・サポート体制を整備していきます。

➡ 具体的な取組イメージ④ (P. 19)

### 方針5：良好な中古物件の掘り起しや流通・活用促進の仕組みづくりを行います

- ・登録促進を促す制度の創設や自治組織・まちづくり団体等との協働による空き家の流通促進や空き家情報バンクの登録促進の仕組みづくりを検討します。
- ・ニーズに合わせたターゲットを絞った空き家の掘り起こしや情報発信を検討します。

➡ 具体的な取組イメージ⑤ (P. 19)

### 方針6：自治組織やまちづくり団体等による主体的な取組への支援を行います

- ・空き家に関する勉強会やセミナー等により空き家に対する意識づくりに取り組みます。
- ・自治組織やまちづくり団体等による空き家の掘り起こしや流通・活用に向けた主体的な取組への支援を検討します。

➡ 具体的な取組イメージ⑤ (P. 19)

### 方針7：空き家の利活用を促す支援を行います

- ・空き家に関連する既存制度の拡充や空き家の利活用を促す助成制度の創設を検討します。また、地域活性化や移住・定住促進、町家等の伝統的な建築物の活用など、市の政策に沿った目的で空き家を活用する場合には助成金額の上乗せ等を検討します。

➡ 具体的な取組イメージ⑥ (P. 20)

### 方針8：空き家を活用した移住・定住促進に取り組みます

- ・「空き家ツアー」や「お試し体験住宅事業」の利用者の移住に対するニーズ把握や懸念事項を把握し、移住・定住希望者のニーズに応じた情報や市の魅力を発信していきます。
- ・「お試し体験住宅事業」の民間委託や移住・定住コンシェルジュの設置、空き家の購入・リフォーム費用への補助制度等により、更なる空き家活用の促進や移住・定住者（希望者含む）へのきめ細かなサポート体制づくりに取り組みます。

➡ 具体的な取組イメージ⑦ (P. 21)

### 方針9：歴史ある町並みの保全・再生に取り組みます

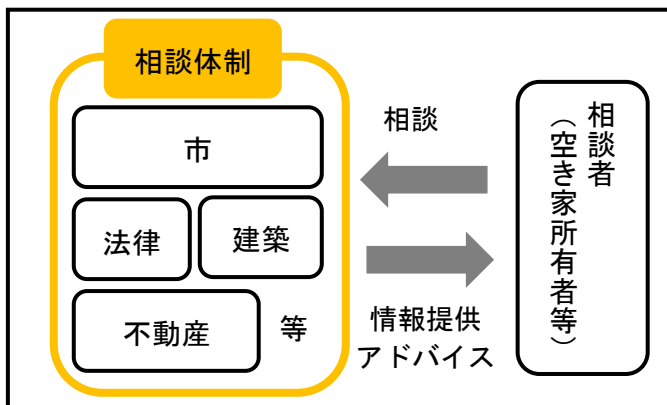
- ・まちの魅力のひとつである歴史ある町並みを残していくために、町家等の伝統的な建物の維持管理や利活用を所有者に対して積極的に働き掛けていきます。
- ・また、地域や大学等とも連携し、地域拠点や交流の場等としての活用を進めていきます。

具体的な取組イメージ④：各分野の専門家との連携による空き家相談会の開催【方針4】

■実施方法

- ・各関係団体との連携により、空き家相談会を実施することで、空き家所有者や区民からの空き家等に関する様々な相談に対応していきます。
- ・利活用可能な物件の掘り起しや管理不全空き家の発生予防を図ります。

- 時期：お盆  
(市外居住者の帰省時期に合わせる)
- 事前申込制
- 市役所内の会議室等を使用
- 市職員と専門家による相談対応
- 地域への回覧や市の広報による周知

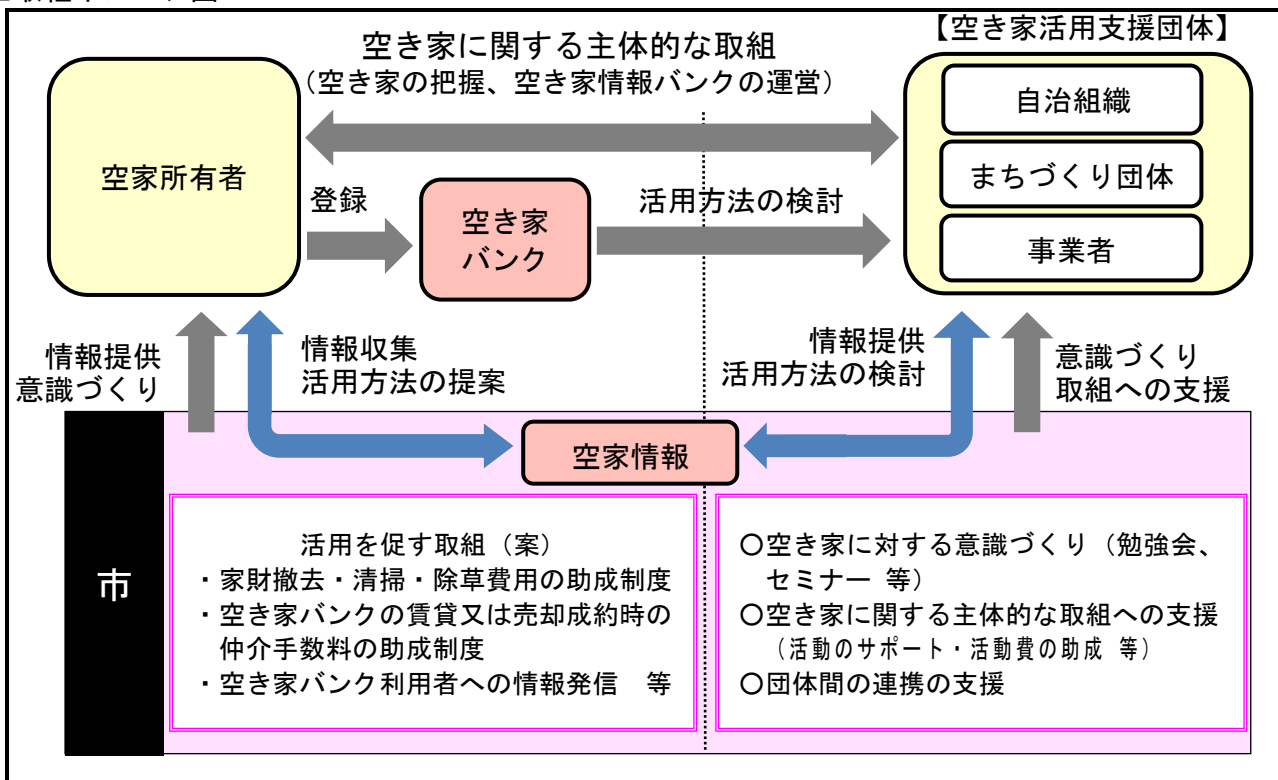


具体的な取組イメージ⑤：流通・活用促進の仕組みづくり、空き家対策の主体的な取組の促進・支援【方針5・6】

■実施方法

- ・空き家の流通促進を促す制度や自治組織・まちづくり団体等との協働による空き家の流通促進の仕組みづくりを行います。
- ・自治組織やまちづくり団体等による主体的な空き家対策の取組の促進を図ります。

■取組イメージ図



## 具体的な取組イメージ⑥：利活用を促す支援制度の検討【方針7】

### ■実施方法

- ・掘り起した空き家（空き家情報バンクの登録物件）の利活用を促すとともに、地域の交流拠点や町並み保全・再生、移住・定住の促進等、市の施策に沿った用途の活用を促します。

### 【助成内容（案）】

- 助成対象：
  - ・空き家情報バンクに登録している小浜市内に空き家を所有している所有者。
  - ・空き家情報バンクに登録している空き家を賃貸・購入する予定がある者。
- 対象建築物：空き家情報バンク登録物件に限る。
- 助成メニュー：

建物の修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームに係る工事費用（設備工事、水回り工事等）</li> <li>・DIYによる修繕に係る材料費</li> </ul>
片づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家財撤去費用</li> <li>・ハウスクリーニング</li> <li>・樹木の伐採</li> </ul>
その他の経費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権移転登記に係る費用</li> <li>・不動産事業者の仲介料</li> <li>・移住に係る引っ越し費用</li> </ul>
助成額の上乗せ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の施策に沿った目的での利活用に対する助成費用の上乗せ （市外からの移住者の住まい・活動の場、子育て世代の住まい、地域の交流拠点、町家の活用、その他公共の福祉に資する用途で活用する場合）</li> </ul>

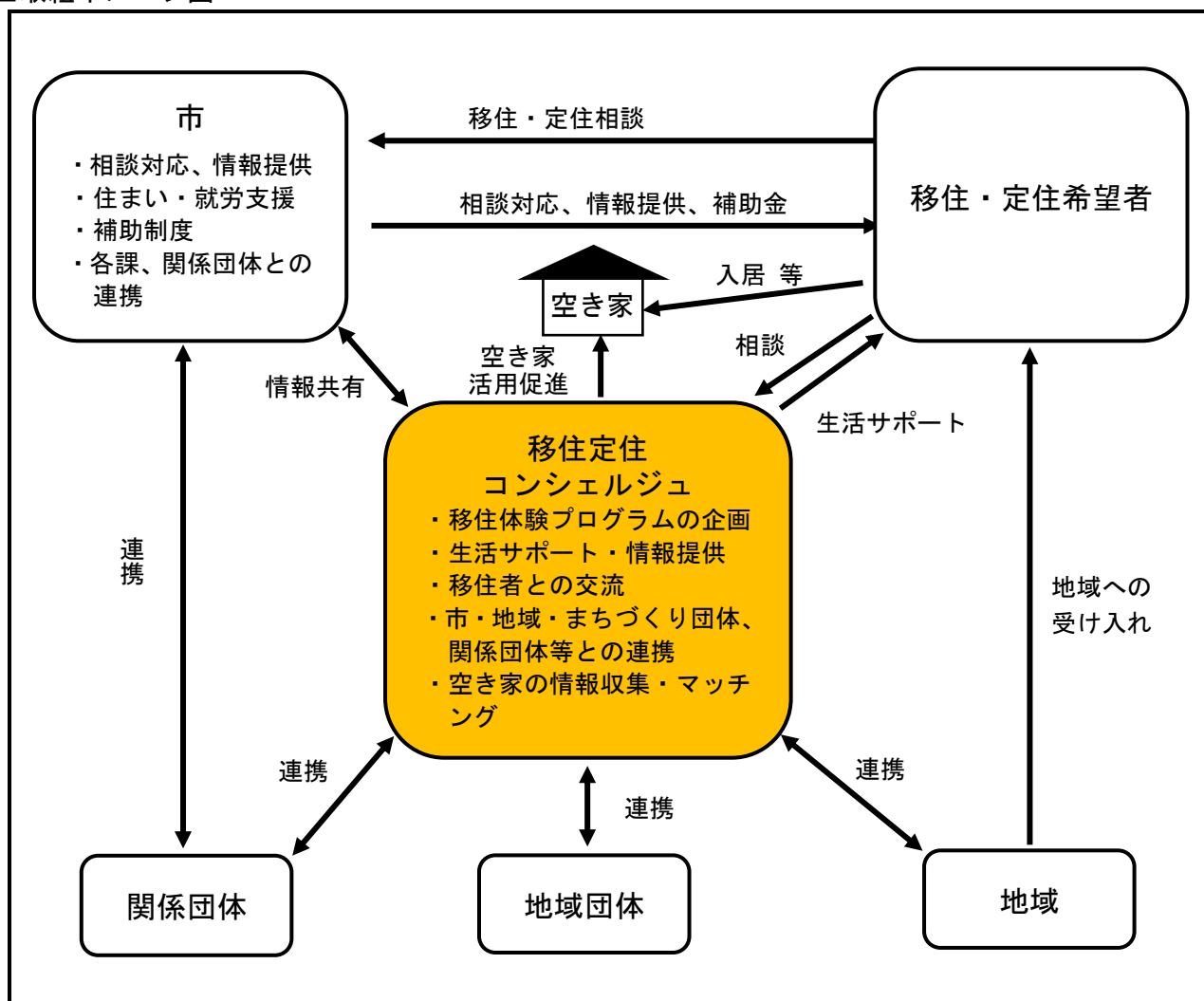
具体的な取組イメージ⑦：空き家を活用した移住・定住の促進【方針8】

(移住・定住コンシェルジュ等の設置検討)

■実施方法

- ・市や関係団体、地域との連携を図りながら、移住・定住促進と空き家の利活用促進に向けた総合的な取組を実施します。
- ・移住・定住相談の総合窓口としての専属スタッフ（すでに移住している住民、まちづくり団体、区長、推薦を受けた地域住民 等）を配置し、市や関係団体、地域との情報共有や連携を図りつつ、空き家と移住・定住希望者のマッチングや移住・定住希望者へのきめ細やかなサポート等を行います。

■取組イメージ図



### 3. 「適正管理」の取組

【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】

現状・課題、現在の取組	
<p>【市の現状・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家所有者の建物に対する管理意識や危機意識が低い</li> <li>・老朽度が「良好」な空家が比較的多い</li> </ul>	<p>【現在の取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空家に対しては、市から空家所有者等に対して指導・助言などを実施</li> </ul>

検討委員会での主なご意見・アイデア	
<p>【所有者への意識啓発】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者の意識が一番重要であり啓蒙が必要</li> <li>・空家所有者へ重みのある投げかけが必要</li> </ul> <p>【相続放棄空家への対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・価値が低い土地・建物等を相続した場合、空家を所有していることがマイナスになり相続放棄する可能性がある</li> <li>・相続財産管理人のなり手がいない。報酬に対する補助が出ると動きがスムーズになる。相続放棄されると、何も手をつけようがない</li> <li>・放棄する段階が早ければ、区が賃貸で貸し出すなど、活用に回しても良い。空家の状態について早期の確認が必要</li> <li>・放棄によって権利が移ると管理責任の所在が難しい</li> </ul> <p>【放置空家の対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・税金対策で空家のまま放置されているケースがある。壊れかけで、税金を滞納したまま、孫の世代までいっている事案がある</li> <li>・消防署では火災予防のために特に必要があるときは、市と連携しながら適正管理に関して指導することができる</li> <li>・放置するとデメリットが多いことを打ち出す必要がある。空家をそのまま放置しておくメリットの方が伝わっている</li> <li>・長年放置された空家は、所有者が県外に住んでいる場合が多い。孫の代にもなると墓参りにも帰ってこない人もいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・田舎では自分の代で、自身の財産を人に譲ることができない場合がよくある。所有者の意向があっても親戚から反対される場合もある</li> <li>・県外所有者への啓発は固定資産税の通知書に適正管理に関するチラシを入れてはどうか</li> <li>・空家の啓発に関する冊子等を送っても良い</li> </ul> <p>【早期の管理不全空家の対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自分が手に負えなくなる前や地域等が活用できる状態などの早い段階で寄付をしてもらえると、様々な方法で使える</li> <li>・市民全体への啓発・啓蒙が重要。美浜町のように利活用の成功事例があると良い</li> </ul> <p>【建物の維持管理・修繕】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・突然屋根が落ちるまで所有者の認識がない</li> <li>・外から見て傷んでいる場合は、相当手遅れな状態であり利活用は難しい。中の様子を確認できると良い</li> <li>・数年の間、空家になっている場合は、<u>条例で年に1回、市に内部の管理状態を報告したり、内部を含めた見守りサービスの義務付けをしてはどうか</u></li> <li>・猫や犬、鳩やカラスなどのすみかになっている</li> <li>・所有者は管理に関しての自覚がない。<u>内部をチェックでき、改修のアドバイスができるようになると、老朽化の進行を防ぐことができる</u></li> </ul>



## 基本方針と具体的な取組

### 方針 10：空き家所有者への空き家の管理に関する意識啓発を行い、管理不全空き家の発生予防に努めます

- ・空き家所有者の管理責任や賠償責任について明確化し、周知を行うとともに、管理不全状態が深刻化した場合の課題解決が困難であることや空き家を放置していることのデメリット等について、広報媒体等による周知・意識啓発を行います。



具体的な取組イメージ⑧ (P. 24)

### 方針 11：放置空き家等の適正に管理されていない空き家への対策に取り組みます

- ・行政機関同士で連携し、空き家所有者に対して適正管理に関する働き掛けを行います。
- ・地域と連携し、放置空き家等の適正に管理されていない空き家の把握やその対応に対応を行います。
- ・空き家を放置しておくことで周辺環境へ悪影響を及ぼすことや所有者自身にデメリットがあることを周知・意識啓発を行います。

### 方針 12：相続放棄される前からの空き家対策に取り組みます

- ・相続放棄される前からの空き家所有者への適正管理の働き掛けを行うとともに、相続財産管理者制度等の活用も検討します。

### 方針 13：空き家の維持管理・改修に関する支援を行います

- ・維持管理に関する見守りサービス等の費用の補助や情報提供、専門家との連携による改修等に関する相談やサポート等に取り組みます。

具体的な取組イメージ⑧：空き家所有者への空き家の管理に関する意識啓発【方針10】

■実施方法

- ・ 空き家所有者の管理責任や賠償責任、管理不全状態が深刻化した場合の近隣への影響や損害、管理不全空き家や特定空き家への対応等について記載した広報物を作成し、市民へ広く周知・啓発を行います。
- ・ 市への苦情や通報があった空き家所有者への指導をする際にも活用していきます。

管理不全空き家が近隣へ及ぼす悪影響

This leaflet discusses the dangers of leaving a vacant house. It features a house illustration and text explaining that vacant houses can become safety hazards, such as fire risks, and cause environmental issues like mosquito breeding and odors. It also mentions that they can lower the surrounding area's property value.

所有者の責任について

This leaflet focuses on the financial responsibility of the owner. It states that a vacant house is an asset that can decrease in value over time. It lists specific risks like structural damage, fire, and mold, and mentions that certain types of vacant houses are subject to special measures, such as increased taxes or restrictions on use.

空き家の解体について

This leaflet provides information on the process of demolishing a vacant house. It includes a flowchart showing the steps from decision to completion, involving local government and contractors. It also discusses the costs and potential benefits of demolition, such as preventing further deterioration and improving the neighborhood's appearance.

相続登記について

This leaflet explains the importance of inheritance registration (koseki). It features a family tree diagram and a flowchart showing the steps from the occurrence of inheritance to the completion of registration. It emphasizes that completing this process is the best way to resolve any uncertainties and ensure the property is properly transferred to the heirs.

空き家の活用について

This leaflet explores various ways to utilize vacant houses. It includes a central diagram with arrows pointing to different options: converting them into rental units, using them as offices, or even as community centers. It also lists government subsidies and support programs available for such conversions, such as grants for renovation and interest-free loans.

空き家に関するリーフレット

#### 4. 「管理不全空き家対策」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】

【国指針6：特定空家等に対する措置】

現状・課題、現在の取組	
<p>【市の現状・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に影響を及ぼしている老朽空き家がある</li> <li>・長期間放置されている空き家所有者等の特定が困難</li> <li>・空き家所有者等の経済的な理由で解体できない場合がある</li> </ul>	<p>【現在の取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の状態に応じて、市から空き家所有者等に対して助言・指導等を実施している。</li> </ul>

検討委員会での主なご意見・アイデア	
<p>【特定空家の基準やその対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「被害を及ぼす」とはどの程度なのか。どこまでのラインを取り扱うのか</li> <li>・強風等で建物の一部が壊れた特定空家の対応はどうか</li> </ul> <p>【管理不全空き家の解体やその費用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却費用で得た資金から解体費を捻出するなど上手く仕組みをつくれなから</li> <li>・解体費用が捻出できないため放置される空き家が増える可能性がある。程度の良いものは活用していく</li> <li>・除却の制度は必要だが、<u>基準が緩いと、管理していない所有者に助成されることになり、管理意識が低くなったり、放棄の方向に流れてしまう可能性がある。</u>バランスを考慮し、適正に管理されている物件にメリットがあるようにする</li> <li>・小浜地区では家の軒が並んでいるため、解体時は隣の下見を張らなければならない</li> <li>・（解体したくても）経済的な理由で空き家にお金を掛けることができない人に対しては補助をしないと対処ができない</li> </ul>	<p>【除却後の跡地】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空き家の土地を寄付してもらっても増えるだけで売れないのでは</li> <li>・解体後に市が所有し、市民等に有効に使ってもらえるのであれば、税金を投入できるが、単に解体するだけのために税金の投入は難しい</li> </ul> <p>【空き家所有者の特定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続の際に権利の書き換えをしていない場合が多い。<u>年に1回、権利者の書き換えについて報告書を出させたり、どういう状況になっているのかを分かる状態にしておく必要がある</u></li> <li>・<u>登記簿の権利の書き換えを行っていない空き家に対して特定空家として認定することはできないか。</u>権利者の複雑化が特定空家を生む</li> <li>・今できることは常に固定資産税の納税義務者を明らかにしておくことぐらいしかないのでは</li> <li>・登記の名義変更が義務ではないという法律の問題がある</li> </ul>

## 基本方針と具体的な取組

### 方針 14：周辺に悪影響を及ぼしている空き家等への対応を行います

- ・周辺環境に悪影響を及ぼしている管理不全空き家に対しては、市による現地調査や固定資産税情報の活用等による空き家所有者調査・特定を行い、空き家所有者に対して、助言・指導等を行います。
- ・危険性があるなど緊急に危険を回避する必要がある場合の措置については、「小浜市空き家等の適正な管理に関する条例」で位置づけを行い、緊急安全措置や軽微な措置等の対応を行います。

### 方針 15：空き家対策の対処を明確にします（住宅以外の建築物に対する対応）

- ・空き店舗や空き工場などの住宅以外の建物についても、周辺環境に悪影響を及ぼす場合には、市の関係各課と連携し、適切に対応していきます。

### 方針 16：特定空き家等の認定基準・方法、適切な措置等の方針を明確にします

- ・特定空き家等の認定基準や調査方法については、県や県内市町との調整を図りつつ、本市の立地条件や実情も踏まえた、認定基準や措置の方法等について検討し、明確化していきます。
- ・特定空き家等への対応手順を取りまとめ、手引書を作成します。
- ・特定空き家等に関しては、法に基づき適切に対処していきます。

➡ 具体的な取組イメージ⑨（P. 27）

### 方針 17：管理不全空き家の除却に対する助成制度の創設や仕組みづくりを行います

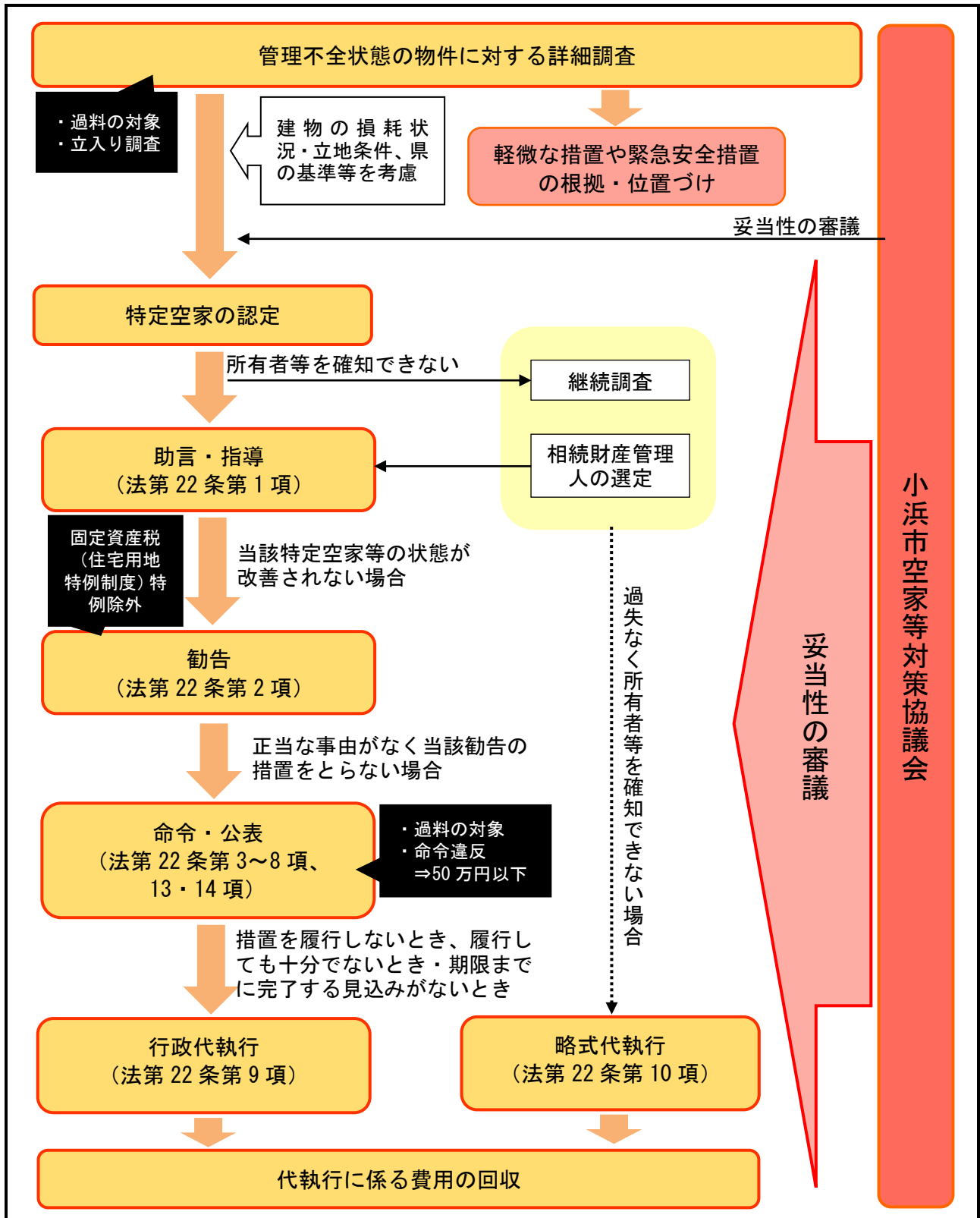
- ・管理不全空き家の除却を促すため、助成制度の創設を検討します。また、将来的には、除却後の跡地利用、土地の流通・活用も見据えた助成制度の創設も検討します。

➡ 具体的な取組イメージ⑩（P. 28）

具体的な取組イメージ⑨：特定空家に対する対策【方針16】

■実施方法

- ・市、専門家、学識経験者からなる「小浜市空家等対策協議会」を設置し、特定空家の認定基準やその対応方法等を明確にするとともに、対策を検討します。



具体的な取組イメージ⑩：管理不全空き家の除却や跡地利用に関する制度の検討 【方針17】

- ・管理不全空き家の除却に関する制度については、他都市の事例も参考にしつつ、一定の基準を満たした物件に対し、解体費用を助成することで除却の促進を図ります。また、将来的には、除却後の跡地利用や土地の市場への流通等についても検討していきます。

■参考事例

施策の種類	自治体	制度の概要
除却費用補助 除却費＋固定資産税免除（跡地の公共利用）	小浜市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等に認定された空家等または老朽空家等、準老朽空家等と判定された空家等が対象。※その他諸条件あり。</li> <li>・上限：特定空家等 50 万円（特定の要件を満たす場合 100 万円） 老朽空家等 25 万円（特定の要件を満たす場合 75 万円） 準老朽空家等 10 万円（特定の要件を満たす場合 20 万円）</li> <li>・補助率：解体費用（対象外経費除く）の 1/3</li> </ul>
	福井市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家特措法に規定する保安上危険の恐れのある特定空家又はこれに準ずる状態の空き家が対象。※その他諸条件あり。</li> <li>・上限 50 万円（特定空家かつ特定の要件を満たす場合 100 万円）</li> <li>・補助率：空き家等の延べ床面積に 5,000 円（特定空家等かつ特定の要件を満たす場合 10,000 円）を乗じた額と解体費用総額の 1/2 のうち、いずれか安い方。</li> </ul>
	越前市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽危険空家、準老朽危険空家と判定された空き家が対象</li> <li>・上限：老朽危険空家 70 万円 準老朽危険空家 50 万円 特定の要件を満たす場合 30 万円加算</li> <li>・補助率：解体費用（対象外経費除く）の 1/3</li> </ul>
	永平寺町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・永平寺町空き家等対策検討委員会で補助金の付与が適当と判断した空き家が対象。個人・法人所有が対象。</li> <li>・上限 50 万円（補助率：1/3）</li> </ul>
	南越前町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南越前町空き家等対策検討委員会で補助金の付与が適当と判断した空き家が対象。個人所有が対象。</li> <li>・上限 50 万円（補助率：1/3） 特定の要件を満たす場合条件 100 万円（補助率：2/3）</li> </ul>
	越前町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽危険空家、準老朽危険空家と判定された空き家が対象</li> <li>・上限：老朽危険空家 除却 50（※100）万円 家財等処分 20 万円 準老朽危険空家 除却 30（※60）万円 家財等処分 10 万円 ※ 特定の要件を満たす場合</li> <li>・補助率：解体費用（対象外経費除く）の 1/2</li> </ul>
固定資産税の住宅用地特例解除＋税額引き上げ猶予	富山県立山市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・危険な老朽空き家が対象。</li> <li>・固定資産税の住宅用地特例を解除するが、直ちに税額の引き上げは行わず、2年間猶予。</li> </ul>

## 第5章 対策の実施体制

### 1. 市民等からの相談体制や対策を推進するための実施体制

【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

現状・課題、現在の取組	
<p>【市の現状・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民からの空き家に関する相談の対応、庁内・関係団体との情報共有や連携体制が整備されていない</li> </ul>	<p>【現在の取組】</p> <p>—</p>

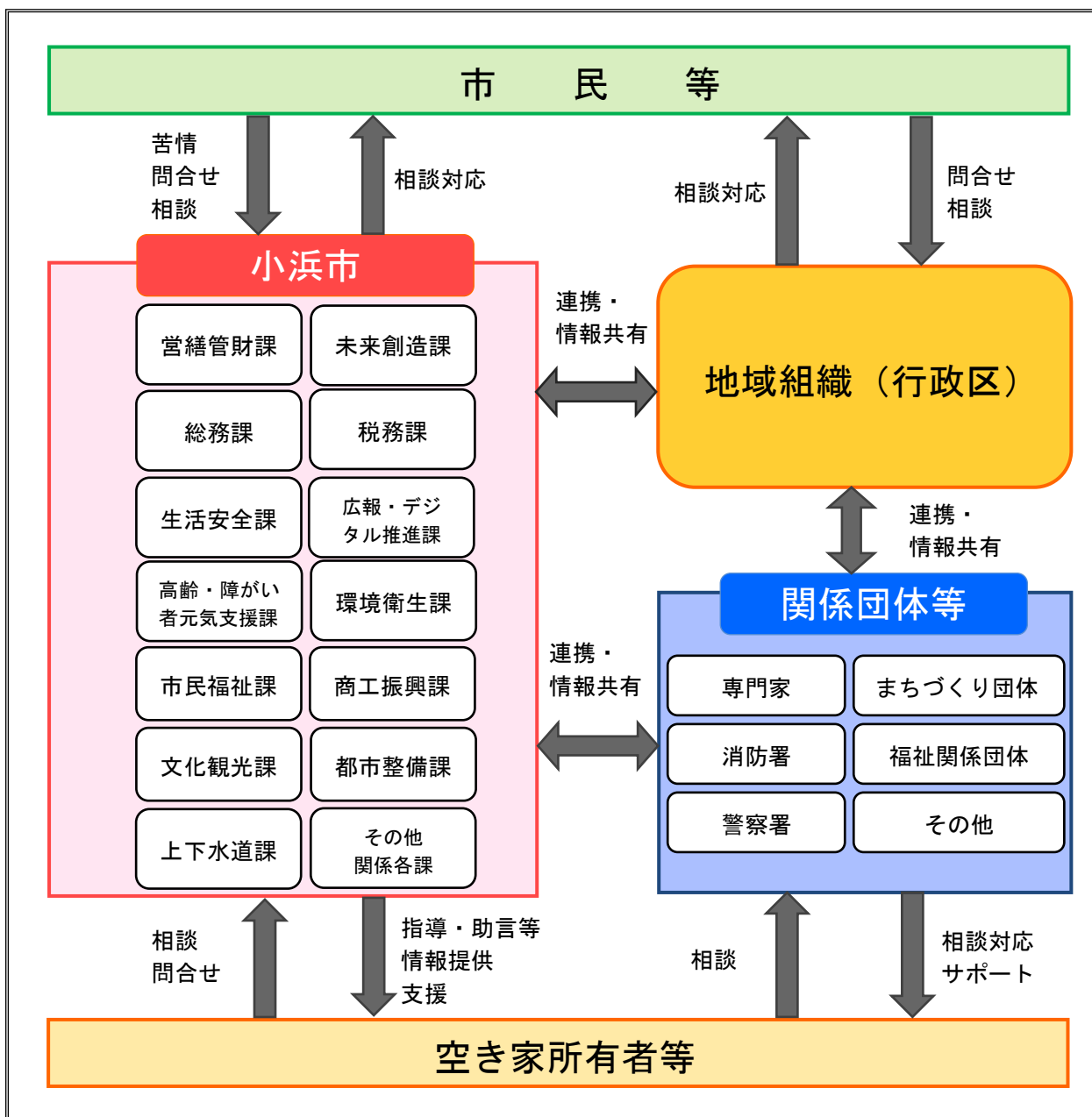
検討委員会での主なご意見・アイデア	
<p>【行政機関同士の連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>消防との連携による管理不全空き家への対応</li> <li>特定空家の基準や対応に関し、県との連携・調整を図る</li> </ul> <p>【関係団体同士の連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>いろいろな人に参加してもらい、アイデアを出してもらえると良い。各団体の中で空き家に関する情報共有してもらう</li> <li>各主体がただのお手伝いとしてではなく、それぞれの業として関わり仕事につながると良い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>啓発活動をする際には、コーディネーターや人手が必要。<u>それぞれの専門家が色々な形で参加してもらえると良い</u></li> <li><u>小浜市建設業会の中にある建設推進委員会では、住宅相談の活動を行う予定。市のイベント等でボランティアで協力することは可能</u></li> <li><u>市で空き家に関する相談会を実施する場合には、司法書士会から無料で相談員を派遣し、対応することは可能。現在、他市では、自治体と協定を締結し、自治体職員からの相談対応や相続人・登記簿の調査を行っている</u></li> </ul>

基本方針と具体的な取組（案）
<p><b>方針 18：総合的なコンサルティング体制を整備します</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各分野との専門家による相談・サポート体制を整備し、市民や空き家所有者への空き家に関する相談事に対して、きめ細かく対応していきます。</li> </ul> <p><b>方針 19：庁内関係部局の役割を明確し、連携を図ることで総合的な空き家対策に取り組めます</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本市の空き家に関する相談窓口の一本化を図るとともに、関係各課との調整・連携により、市が一体となって空き家対策に取り組めます。</li> </ul> <p style="text-align: right;">➡ <b>具体的な取組イメージ⑪ (P. 30)</b></p> <p><b>方針 20：空き家の実態把握や情報共有の仕組みづくりに取り組めます</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域との連携による定期的な空き家実態調査や市民から寄せられる空き家情報等の把握の仕組みや体制づくり、把握した情報の管理や共有の仕方について検討していきます。</li> </ul> <p><b>方針 21：空き家情報の整理・データベース化を行います</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域との連携による定期的な空き家実態調査の結果や市民から寄せられる空き家情報等について、継続的に管理・更新できる仕組みや方法を検討していきます。</li> </ul>

具体的な取組イメージ⑪：空き家対策の実施体制 【方針18】【方針19】

- ・本市においては、総合的な空き家対策を進めるために、以下のとおり、関係各課の役割を明確化し、連携を図ることで市民への苦情や問合せ、相談等について対応していきます。
- ・また、地域や関係団体等との情報共有や連携を図り、今後、具体的な対策の実現に向けて取り組みを進めていきます。

■実施体制





## ■小浜市の体制

部名	課名		具体的な役割
総務部	総務課	行政 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>各区長への空き家調査の協力依頼</li> <li>各区との空き家情報の共有（世帯数）</li> </ul>
	税務課	課税 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家等の所有者の特定・把握のための税務データ（固定資産税の課税情報等）の提供</li> <li>特定空家等の情報共有</li> <li>空き家所有者等への意識啓発の取組の連携（固定資産税納通知書による啓発）</li> </ul>
	生活安全課	防災 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺環境に影響を及ぼす老朽危険住宅への対応や災害予防に関する取組</li> </ul>
企画部	未来創造課	政策推進 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の利活用に向けた取組</li> <li>空き家を活用した移住・定住促進の取組</li> </ul>
		企画・市民協働 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域、まちづくり団体、NPOによる空き家に関するまちづくりの取組への支援</li> </ul>
	広報・デジタル推進課	広報広聴 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>「広報おばま」による市民への情報発信</li> </ul>
	営繕管財課	営繕・空き家対策 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画の策定、進行管理</li> <li>市民や空き家所有者に対する空き家等の意識啓発に関する取組</li> <li>空き家の倒壊若しくは保安上危険のおそれのある状態の解消に向けた取組</li> <li>良好な景観に悪影響を及ぼす空き家への対策</li> <li>特定空家等への対応</li> <li>空き家等のデータベースの整備</li> <li>県との調整、関係団体等の連携</li> <li>空き家情報バンクの運営</li> </ul>
民生部	高齢・障がい者元気支援課	長寿まちづくり G	<ul style="list-style-type: none"> <li>民生委員やひとり暮らし老人相談員との連携による空き家予備軍高齢者（一人暮らしの高齢者）の把握や空き家化の予防に向けた意識啓発</li> </ul>
	環境衛生課	環境・水保全 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境衛生上問題のある空き家等（ごみ屋敷等）のごみの受け入れ</li> <li>空き家等への不法投棄の解消に向けた取組</li> </ul>
	市民福祉課	市民窓口 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家等の特定・把握のための情報提供</li> </ul>
産業部	商工振興課		<ul style="list-style-type: none"> <li>空き店舗等の利活用に向けた取組</li> </ul>
	文化観光課	観光戦略室	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家をリノベーションして観光客向け施設の整備</li> </ul>
		日本遺産 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>重伝建（西組）の空き家対策の取組</li> </ul>
	都市整備課	道路河川管理 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
	上下水道課	上水普及経営 G	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家等の特定・把握のための上水道使用状況に関する情報提供</li> </ul>

## 2. 特定空家等に対する措置等を審議する実施体制

【国指針6：特定空家等に対する措置】

- ・市、専門家、学識経験者からなる「小浜市空家等対策協議会」を設置し、特定空家等の認定基準や認定後の対応方法等を明確にするとともに、対策を検討します。

### ■具体的な取組イメージ

#### ①組織名称

- ・「小浜市空家等対策協議会」を設置し、特定空家等の認定基準や認定後の対応方法等について公正に審議・判断を行います。

#### ②審議事項

- ・特定空家等の認定基準。
- ・特定空家等に対する措置やその妥当性。
- ・その他、特定空家等に対する措置に関して必要な事項。

#### ③委員構成

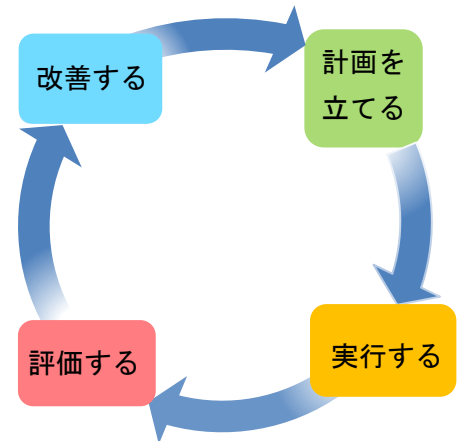
- ・特定空家等の認定・審議にあたっては、各分野の専門家や学識経験者からなる委員構成を基本とします。

## 3. その他空き家等に関する対策の実施体制

【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) 進行管理

- ・本市を取り巻く状況の変化を捉えつつ、毎年実施する本市空き家調査や5年おきに調査・公表される「住宅・土地統計調査」の結果も踏まえながら、本計画を実現するための進行管理を行います。
- ・計画期間である10年ごとに計画内容の見直しやこれまでの事業・取組について検証・評価を行います。また、中間期（5年目）には必要に応じて進捗状況の確認等も行います。



### (2) 国や県、県内市町との連携

- ・既存の国や県の制度を有効活用していくとともに、空き家等対策を推進していくうえで必要となる支援については適宜要望していきます。
- ・空き家の問題や課題は、多岐に渡るため、県内市町や各行政機関との情報共有や協力関係の構築による横断的な連携体制づくりを図ります。

### (3) 民間の制度等の有効活用

- ・空き家の利活用や除却等を進めるにあたり、空き家所有者や空き家利用者等への経済的な負担を要するため、融資やローンの支援といった金融機関との連携も今後検討していきます。

## 参考資料

---

- ・ 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の一部を改正する法律（概要版）
- ・ 小浜市空家等対策協議会規則

## ■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

公布日：平成26年11月27日

## 背景

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

- 国土交通大臣及び経務大臣は、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）

■空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要版）

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布  
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村\*から**情報提供**を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に**財産管理制度の利用を提案**

2. 管理の確保

①**特定空家\*化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、**管理指針**に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に**情報提供**を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②**代執行の円滑化**

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する  
崩落しかけた屋根

③**財産管理人\*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、**相続放棄**された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された**管理不全空家**及び**特定空家**数: 施行後5年間で15万物件

## ■小浜市空家等対策協議会規則

○小浜市空家等対策協議会規則

令和2年12月18日

規則第38号

(趣旨)

第1条 この規則は、小浜市空家等の適正な管理に関する条例（平成29年小浜市条例第23号）第16条第2項の規定に基づき、小浜市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織および運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空家等対策計画の策定および変更ならびに実施に関すること。
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第9条第1項の規定による空家等の調査および同条第2項の規定による特定空家等と認められるものに対する立入り調査の方針に関すること。
- (3) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (4) 法第22条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか空家等対策に関し必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

2 前項の委員は、法第8条第2項の規定により、市長の職にある者のほか、地域住民、市議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、1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の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長および副会長)

第5条 協議会に会長1人および副会長2人を置く。

- 2 会長は、市長の職にある者をもって充てる。
- 3 副会長は、委員の互選により定める。
- 4 会長は、協議会を総理し、協議会を代表する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、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、会長がその議長となる。

ただし、会長が指名した者を議長とすることができる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 議長は、会議において必要と認めるときは、委員以外の者に対し、その出席を求め、意見を聴取し、または必要な資料等を提出させることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、営繕管財課において処理する。

(補則)

第8条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年4月1日規則第37号）

この規則は、令和3年4月1日から施行する。

附 則（令和5年12月20日規則第39号）

この規則は、公布の日から施行し、令和5年12月13日から適用する。