

勝山市空家等対策計画

令和6年3月
福井県勝山市

目 次

第 1 章 計画の趣旨

- 第 1 節 計画策定の背景と目的
- 第 2 節 計画の位置づけ
- 第 3 節 用語の定義
- 第 4 節 責務

第 2 章 現状と問題

- 第 1 節 本市の人口等の現状
- 第 2 節 本市における空家等の状況
- 第 3 節 問題の整理

第 3 章 空家等対策の方針

- 第 1 節 空家等対策の方向性
- 第 2 節 計画の対象地区
- 第 3 節 計画の期間
- 第 4 節 基本的な方針

第 4 章 空家等対策の具体的な方針

- 第 1 節 空家等の予防
- 第 2 節 空家等の流通・活用促進
- 第 3 節 管理不全空家・特定空家等の防止・解消
- 第 4 節 空家等に係る跡地の活用

第 5 章 空家等対策の実施体制

- 第 1 節 庁内の体制と役割
- 第 2 節 空家等に関する相談への対応
- 第 3 節 関係機関等との連携
- 第 4 節 計画の進行管理

資料編

第Ⅰ章 計画の趣旨

第Ⅰ節 計画策定の背景と目的

勝山市は、福井県の東北部に位置し、市の周辺は1,000m級の山々に囲まれ、中心部は県下最大河川である九頭竜川の中流域にあり、明治以来の地場産業である繊維産業を中心としたまちです。近年では、平泉寺をはじめとする歴史的遺産や、左義長まつりなどの伝統行事に加え、福井県立恐竜博物館、スキージャンプ勝山、はたや記念館ゆめおーれ勝山など、観光・レクリエーション産業が盛んであり、現在、年間観光入込客が200万人（令和4年）を超える規模となっています。

しかしながら、少子化・高齢化などにより、国立社会保障・人口問題研究所が行った人口推計を基に推計した本市の人口は、令和2年の22,150人から、令和27年には14,954人まで減少すると推計されており、人口減少を背景に、適切に維持管理がなされずに老朽化が進んでいる建築物が増加しています。特に、長年利用されずに放置された空家等の問題は、近年、全国的に顕在化しており、本市では約500件の空家等（倉庫等含む 令和4年度調査）が存在し、まちの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、周辺的生活環境にさまざまな悪影響を及ぼしています。

このような状況から、本市においては、平成18年度に「勝山市空き家情報バンク」の開設、平成25年3月には「勝山市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、条例に基づいた適正管理に努めるとともに「勝山市老朽危険空き家解体事業補助金」を設置し、防災・防犯上危険な空家の解体に対する補助を行うなど、空家等対策に取り組んできました。

そして、国においては、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が完全施行され、国による基本指針の策定や市町村による空家等対策計画の策定等について定められ、空家等対策を総合的かつ計画的に推進する仕組みが構築されています。

本市では、平成30年9月に「勝山市空き家等の適正管理に関する条例」を、法を補完するものとして、「勝山市空き家等の適切な管理に関する条例」に改正し、平成31年3月には、「第6次勝山市総合計画」のもと「わいわい わくわく 安全安心のまち かつやま」の実現を目指し、行政、地域、各関係機関等が連携しながら、法及び条例に基づき空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため「勝山市空家等対策計画」を策定しております。

「勝山市空家等対策計画」に定める計画期間の5ヶ年が経過し、「法」の改正も行われたことから、当該計画の見直しを行い、当市における空家対策の一層の推進を図るものとします。

【参考】法の目的・市町村の責務

■ 目的（第一条）

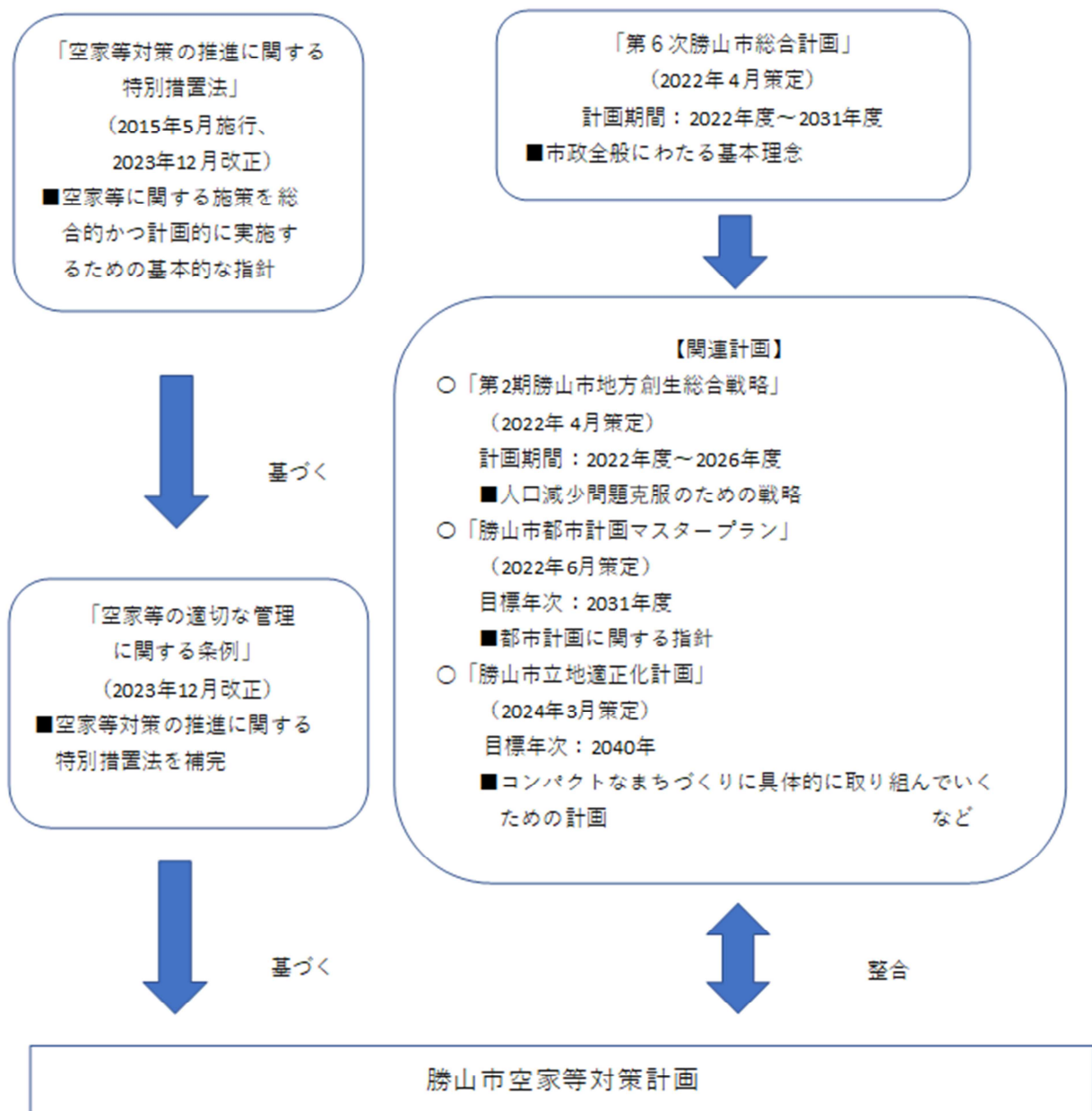
この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

■ 市町村の責務（第四条）

市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、法第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、本市におけるまちづくりの目標や方向性を定めた上位計画である「第6次勝山市総合計画」のもと、総合計画に掲げた政策目標を実現するための施策や具体的な取り組みを取りまとめた「第2期勝山市地方創生総合戦略」や都市計画分野を中心としたまちづくりのあり方や進め方などを定めた「勝山市都市計画マスタープラン」等の多分野に関連する計画との整合性を図りながら、「空家等の適切な管理に関する条例」と一体となって、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。



第3節 用語の定義

本計画中の用語については、下記のとおりとします。

【空家等】法第2条第1項より

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(※1)ことが常態であるもの(※2)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。(※3)

※1 「一戸建て住宅」、「共同住宅・長屋建て住宅」、「住宅以外の建築物」をいい、住宅だけでなく、店舗、事務所、工場、倉庫、ホテル旅館等全ての用途の建築物を対象とします。ただし、法第11条で規定する販売や賃貸を目的とした不動産物件は事業者により適切に管理されている限りは対象としないこととします。

※2 1年程度にわたり建築物等の使用実績がないもの。

※3 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものについても本計画の対象とします。

【特定空家等】法第2条第2項より

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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

【所有者等】法第5条より

空家等の所有者又は管理者をいう。

【管理不全空家等】法第13条より

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と認められる空家等をいう。

※法第11条

市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第4節 責務

(1) 所有者等の責務

空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(2) 市の責務

ア 空家等の適切な管理を促進するための市民等の意識の啓発、情報の提供その他必要な措置を実施する。

イ 適切な管理が行われていない空家等に対する改善又は解消を図るために必要な措置を実施する。

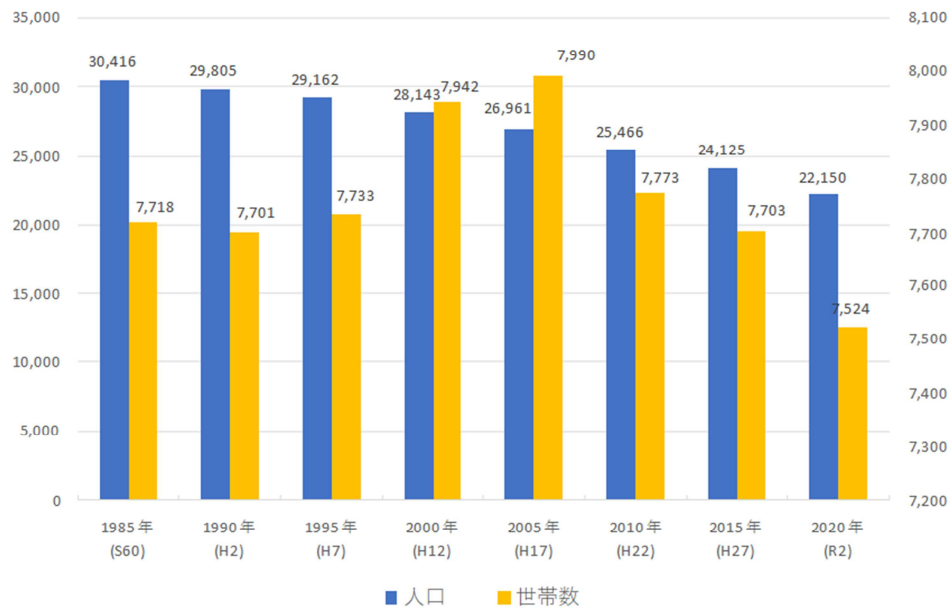
(3) 市民等の役割

市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、速やかにその情報を市に提供し、市が実施する措置に協力するものとする。

第2章 現状と課題

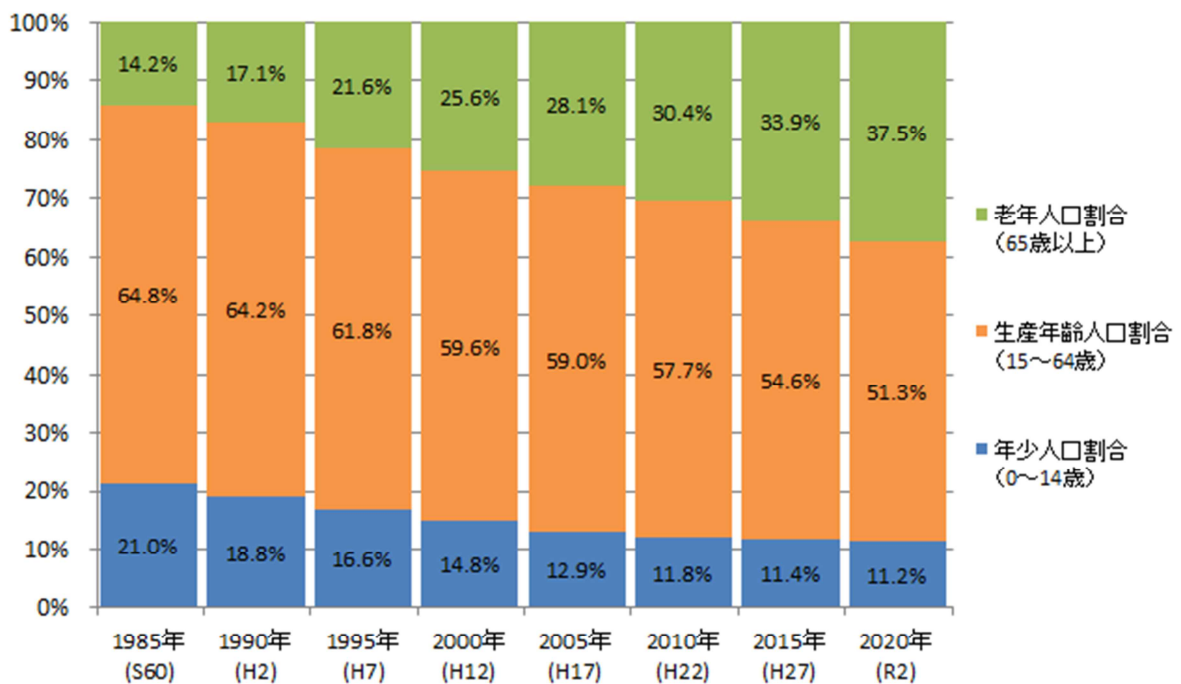
第1節 本市の人口等の現状

(1) 人口・世帯数の推移 (R2 国勢調査)



(2) 年齢3区分別人口の状況

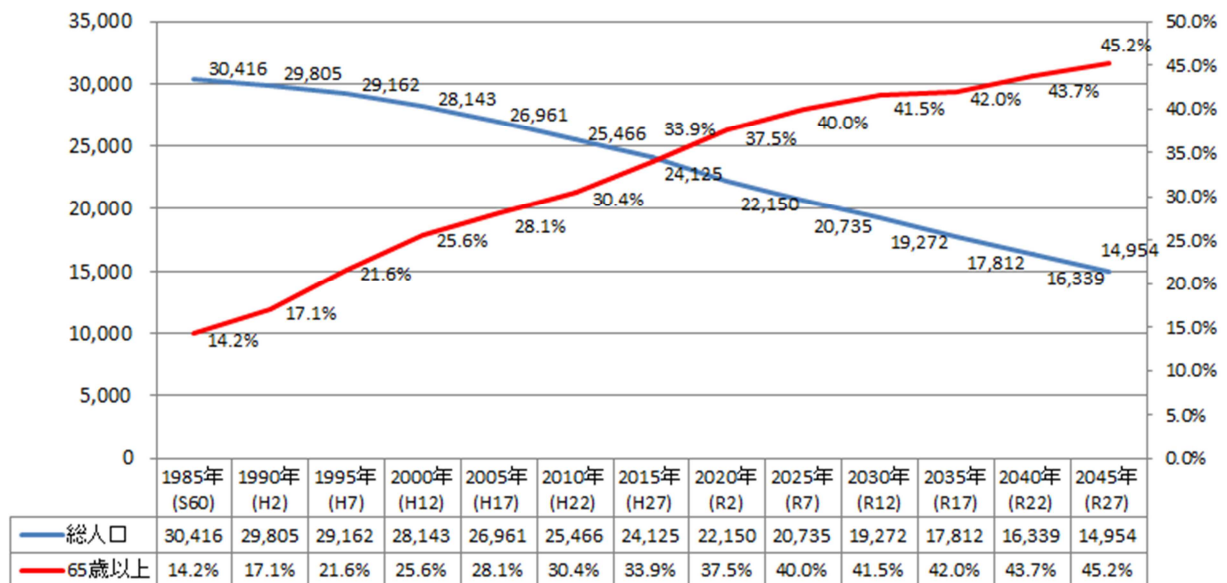
本市の年齢3区分別人口は、生産年齢人口（15～64歳）と年少人口（0～14歳）がともに減少し続けている一方で、老年人口（65歳以上）は緩やかに増加し、平成2（1990）年に年少人口と老年人口の数が逆転しました（R2 国勢調査）



(3) 人口・高齢化率の将来推計

令和2年国勢調査によると、本市の人口は22,150人、世帯数は7,524世帯となっています。将来の勝山市の人口について、令和2(2020)年の国勢調査を基に、国立社会保障・人口問題研究所が行った推計では、令和27(2045)年には14,954人にまで減少すると見込まれます。また、高齢化も進み、令和27(2045)年には、本市の高齢化率は45.2%に達する見込みです。

人口の減少、また高齢者世帯の施設入所や病気による入院等による居住困難に伴い、空家等の増加が予想されます。



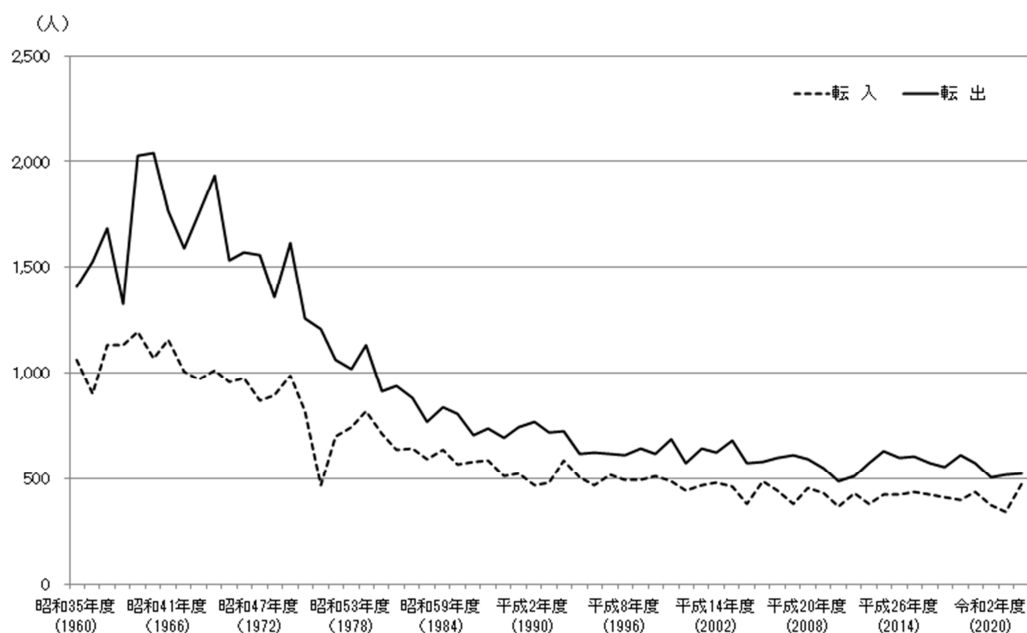
※実績値 (R2 国勢調査)

※推計値 (R2～R27 国立社会保障・人口問題研究所)

(4) 転入・転出者数の推移

本市の転入・転出者数は、平成2(1990)年以降、毎年500～700人程度の転出が続き、これまで転出者に対して転入者の数が上回ったことはありません。

就職・転勤などのほか、大学進学のために多くの若者が本市を離れること、女性が結婚のために相手の居住先に転出することによるものと考えられ、特に25～35歳前後における女性の減少傾向は県全体よりも顕著となっています(勝山市住民基本台帳)



※勝山市住民基本台帳

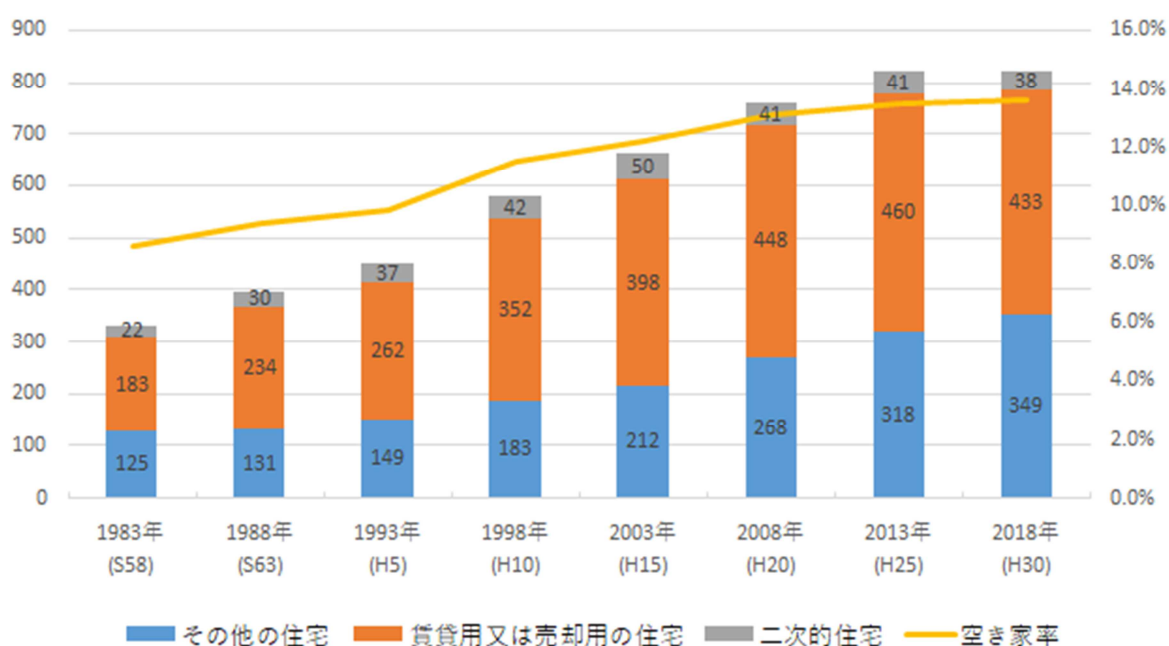
第2節 本市における空家等の状況

(1) 全国の空家等の状況

平成30(2018)年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,241万戸で、5年前の前回調査に比べ178万戸、率にして2.9%増加しています。一方で、総世帯数は約5,400万世帯となっており、住宅ストック数が世帯数を上回っており、量的には充足していることが伺えます。

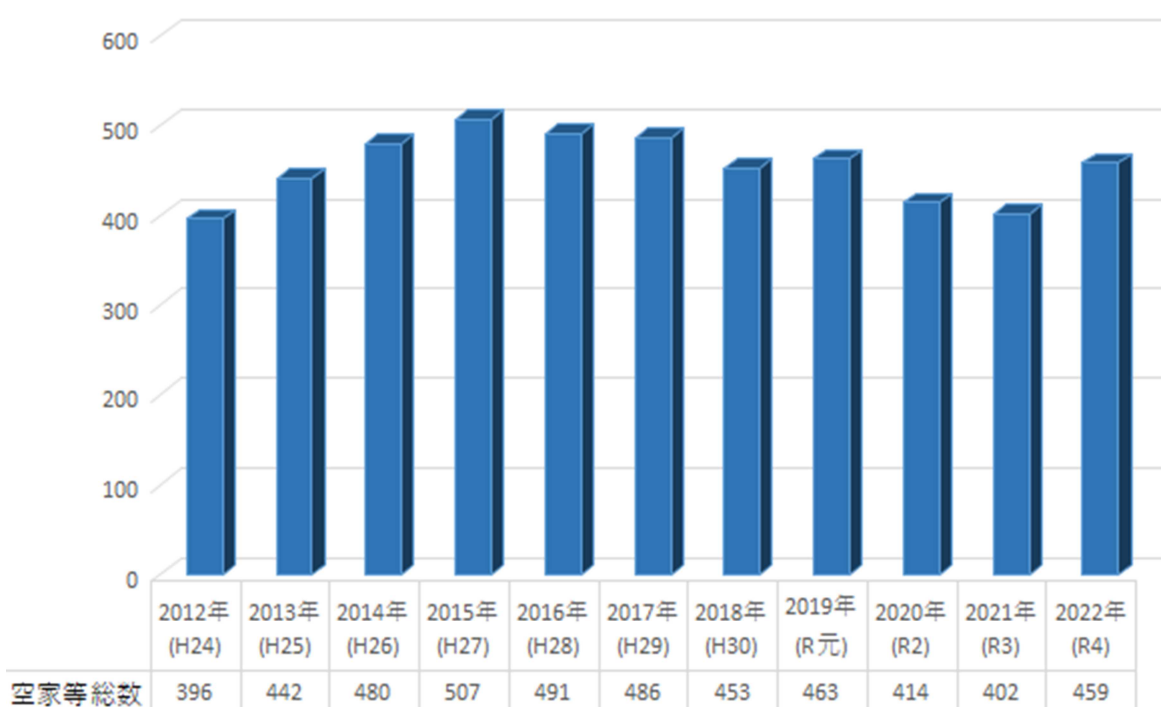
このうち、空家等の数は849万戸で、5年前に比べ29万戸、率にして3.6%増加しており、総住宅数に占める割合は13.6%と0.1ポイント上昇しています。

ただし、内訳では「二次的住宅(別荘・都市部の別宅等)」38万戸、「売却用の住宅」29万戸、「賃借用の住宅」433万戸、「その他住宅」349万戸であり、このうち所有者等がいないと思われる「その他住宅」349万戸が、空家等対策の対象住宅になると考えられます。



※ 住宅・土地統計調査

(2) 空家等の総数及び空家率の推移（勝山市独自調査：一戸建て住宅）



第3節 問題の整理

現状から、本市の空家等を取り巻く問題は、以下のことが考えられます。

(1) 人口減少や高齢化の進行に伴う空家等の増加

本市では、今後も人口減少が続き、特に老年人口（65歳以上）の増加に伴う高齢者単身世帯の増加が予測されており、それに伴い空家等も増加すると思われます。空家等の予防を図るとともに、移住・定住の視点からの取組みが必要です。

(2) 空家等が周辺の生活環境に与える問題の多様化

空家等が周辺の生活環境に与える主な問題は、次のとおりです。

ア 倒壊等の保安上の危険

手入れがなされないまま、長期間放置されたことにより、建物が物理的に傷んで生じる危険があり、建物の倒壊のおそれや、本体の傾きや外壁等の剥離などにより隣家や通行人等へ危害を及ぼすおそれがあります。

イ 衛生・生活環境上の問題

建物内や敷地内へのゴミの放置による害虫の発生等により衛生上の問題が発生します。ゴミの放置はゴミの不法投棄を誘発します。また、浄化槽の破損・汚水の流出、悪臭、樹枝の越境等により生活環境上の問題を引き起こします。

ウ 景観上の問題

老朽化の進行、雑草等が繁茂した空家等は、周囲の景観を害します。

エ 防災・防犯上の問題

地震等により周囲の建物を巻き込む危険性や、管理されていない空家等に不審者が住み着いたり、不審火等の発生が懸念されるなど、犯罪の温床となる可能性があります。

(3) 所有者等の当事者意識の希薄さ

相続等で空家等の所有者等となったが、利用意思や先の見通しを持っていないなどの場合、長期にわたり空家等が放置されるおそれがあります。所有者等が管理しないことによる周辺の生活環境への悪影響や、課せられた義務などについて、引き続き問題意識等の喚起に努めることが必要です。

(4) 所有者等が遠方にいる、所有者等が不在の場合の対応

空家等の所有者等が遠方におり、連絡先が分からない又は不明、相続放棄などで所有者等がいない場合、適正管理を求めることが困難な場合があります。特に、大雪時の屋根雪下ろし等、所有者等が遠方にいる場合は、即時的な対応が困難になります。

（５）破産法人等における残置建物への対応

法人が倒産等した後にそのまま廃屋となって残置されている宿泊施設・工場跡など、対応の困難さに加え、景観上の悪影響が懸念されます。

（６）まちの魅力の低下

空家等が増加すると、地域活力が低下し、まちとしての魅力も低下していきます。住宅需要が低下し、さらなる地域の過疎化や空洞化を生み出すという悪循環が起こり、まちとしての魅力が低下していきます。本市は、観光・レクリエーション産業が盛んですが、観光面でのイメージの悪影響が懸念され、観光客数の減少につながるおそれがあります。

管理されていない空家等が周辺に及ぼす悪影響は、建物の倒壊等の保安上の危険、ゴミ等による衛生・生活環境上の問題、景観上の問題、防災・防犯上の問題など多岐にわたります。それらへの対策のほか、空家等の発生予防のための施策や、移住・定住の視点からの取組み、空家情報バンクなどの流通から空き店舗活用等の流通の促進等、幅広い対策が必要となります。

そのため、庁内関係部署が連携して対処していく必要があるとともに、地域住民、民間団体や関係機関等と連携を図りながら、総合的な空家等対策を推進していく必要があります。

第3章 空家等対策の方針

第1節 空家等対策の方向性

各種統計調査の人口等の推計や、空き家等実態調査の結果からは、適切な管理が行われていない空家等の増加すると想定されます。このことにより、建物の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が発生し、住民の生活環境の保全に深刻な影響を及ぼすおそれが懸念されます。

以上のことを念頭に、本市の空家等対策計画の方針等の策定に当たっては、法第1条の目的に基づき、住民の安全で安心な生活環境の保全を優先します。地域ごとによる取組の優先順位等は設けず、個別の空家等の老朽危険度を総合的に判断し、周辺に与えている悪影響の度合いや切迫性が高いとみられるものから、順次、管理状況の改善等に取り組めます。

併せて、市全域の空家等の循環利活用を検討促進し、適正な管理がされていない空家等の増加抑制に取り組んでいきます。また、相続等から空家等を取得することが多いことも踏まえ、空家等の発生予防に取り組めます。さらに、近年頻発する各種災害を踏まえ、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家等の緊急的・予防的な除却にも取り組んでいきます。

第2節 計画の対象地区

本市の空家等は、市全域に分布していることから、本計画の対象地区は市全域とします。

対象地区：市全域

第3節 計画の期間

本計画の計画期間は、空家等対策の長期的な視点から、令和6年4月から令和11年3月までの5年間とします。ただし、各種対策の実施や関連計画の見直し、社会状況の変化等により、計画期間内において、必要に応じた見直しを行います。

計画期間：令和6年4月から令和11年3月までの5年間

第4節 基本的な方針

次の3点を、基本的な方針とします。

(1) 空家等の管理の原則（自助）

空家等は、本来個人の財産であり、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利は保証されますが義務も負っています。

したがって、空家等の所有者等及び当該空家等が適切な管理が行われていないことにより被害を受けるおそれのある者は、民事によりその解決を図ることを原則とします。

（２） 地域住民、関係機関等との連携（共助）

適切な管理がなされていない空家等は、まちの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域活力の低下による観光イメージの悪影響等により、まちとしての魅力も低下していきます。

地域住民や関係機関等との連携を図り、所有者等に適切な管理を促していくとともに、空家等の有効活用と跡地利用等について協議し推進していきます。

（３） 行政の支援（公助）

空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないために、適切に管理されるよう必要な措置を講じます。市は、空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して指導、勧告、命令等を行います。

また、移住・定住促進について支援を行うとともに、共助のもと空家等の予防、流通・促進、跡地利用等について対策を講じます。

第4章 空家等対策の具体的な方針

第1節 空家等の予防

少子化・高齢化に伴う人口減少、高齢者単身世帯の増加等を踏まえると、今後さらに、空家等が増加することが予想されます。空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等に対して対策を講じることと並行して、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要になります。このため、以下の取組みを進めます。

(1) 所有者等の意識の醸成

空家等対策を進めるには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成することが必要となります。個人においては、空家等をそのまま放置することで、維持管理等の負担が生じるとともに、周囲に迷惑を及ぼしかねず、実際に被害が発生した場合には損害賠償請求を受ける可能性があります。また、地域においては、空家等の増加により、防災・防犯面でのまちの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、生活環境への悪影響が生じるおそれがあることなど、空家等に対する問題意識を高めることが空家等の発生抑制につながるものと考えます。

また、空家等が発生し放置される要因として、所有者等が亡くなった後、相続が適切に行われず多数の相続人が生じるなどした結果、管理者としての意識が乏しくなり、空家等に対する意思決定が困難になるといったことが挙げられます。

そのため、市は、庁内の関係部署や、民間団体、関係機関等が連携し、様々な手段や機会を通して、市民に対する周知・啓発を行います。また、今後、さらなる高齢者単身世帯の増加が予想されることから、高齢者の方に対して、自分の自宅を将来どうするのかという見通しや対応について、具体的に考えてもらうような相談体制を整えていきます。

ア 市民への情報発信

市広報誌、市ホームページやリーフレット等により、空家等の適正管理についての情報を発信し、市民の方に問題意識を持ってもらうよう啓発活動を行います。

イ 地域を単位とした対応

地域の各種組織や団体と連携し、出前講座等を実施し、地域を単位とした啓発活動を行います。

ウ 相続対策の推進

高齢者向けの講習会などで、高齢者世帯やひとり暮らしの高齢者などを対象に、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について働きかけを行うとともに、知的障がい者や認知症、身寄りのない方に対する成年後見人制度の活用など、相続の相談に応じることができ窓口や相談体制を整えていきます。

①地域包括支援センターにおける総合相談

②勝山市社会福祉協議会における無料法律相談

エ 相続人の決定の推進

所有者等が亡くなった後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明瞭となり、そのことが長期の空家等を招く要因のひとつとなっています。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに管理者・所有者が確定されるよう各種手続や通知時を利用して働きかけを行います。

(2) 改修による居住の促進

改修により住宅の質を上げることで、長く住み続ける住宅を増やしていくことは、将来的に空家等の抑制につながります。現在、既存住宅については、木造住宅の耐震改修に対する補助金や屋根融雪設備に対する補助金、多世帯同居における住宅改修に対する補助金、障がい者や介護が必要な方への住宅改修に対する支援制度があり、その利用について、広報誌等で呼びかけていきます。

(営繕課)

◆木造住宅耐震診断への補助金

- ・木造住宅の所有者が耐震診断及び補強計画の作成業務を委託するにあたり、診断費用の一部を補助します。

◆木造住宅の耐震改修に対する補助金

- ・勝山市が実施している耐震診断事業の結果、耐震補強の必要があると判定された木造住宅の個人所有者に対し、耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。

◆屋根融雪設備に対する補助金

- ・屋根融雪設備を設置する方に対し、設置費用の一部を補助します。

◆多世帯同居に対する補助金

- ・多世帯同居の推進を図るため、既存住宅の多世帯同居につながる改修工事に要する費用の一部を補助します。

(福祉課)

◆重度身体障がい者住宅改造助成事業

- ・日常生活を営むのに著しく支障のある住宅の重度身体障がい者が、段差解消など住環境の改善を行う場合、改修工事費が助成されます。

(健康体育課)

◆住まい環境整備支援事業

- ・要介護3以上の住宅の方が対象で、車椅子用洗面台、昇降機などの改修に対し助成されます。

◆居宅介護（介護予防）住宅改修費

- ・手すりの取り付けなどの住宅改修を行った場合、対象となる費用（20万円まで）の7割～9割を支給します。

第2節 空家等の流通・活用促進

利用可能な空家等を地域の資源と捉え、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点としての活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげるため、以下の取組みを進めます。

(1) 空家情報バンクの活用の推進

平成18年度より、市内の空家の有効活用を通じて、市民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、空家の情報を収集し、空家を購入・賃借を希望する方に対し情報提供を行う空家情報バンクを設置しています。今後も、空家の売却や賃貸の意向のある所有者等に対し、空家情報バンクへの登録の案内を行います。

(2) 移住・定住促進制度の推進

市では、勝山市の定住人口増加や地域経済の活性化を図るため、移住・定住に関する様々な助成事業を行っています。また、住宅取得に関しては、新築による住宅取得や中古住宅の取得、取得後のリフォーム工事に対して補助金を交付しています。

ア 移住・定住者に対する各種助成制度

(商工文化課)

◆Uターン奨励制度

- ・以前勝山市に居住したことがあった方又はその配偶者若しくはその子（条件有り）が実家などに転入した場合、世帯主の方に奨励金を支給します。（1世帯1回限り）

◆商業施設出店に関する助成制度

- ・市内の空き地又は空家（空店舗）を活用して新規に出店しようとする事業者又は新分野に進出しようとする方に対し、費用の一部を助成します。

イ 移住・定住者の住宅取得に関する助成制度

(営繕課)

◆定住化促進に関する助成制度

- ・定住の意思を持った転入者の方又は50歳以下の在住者の方で、住宅の新築、購入及び購入時の改修工事に対して助成します。

◆U・Iターン者・子育て世帯の住宅取得に対する補助金

- ・県外からのU・Iターン者及び子育て世帯に対して、定住促進及び子育て世帯の住環境の向上とともに空家の有効活用を図ることを目的に、空家の取得及び改修工事に要する費用の一部を補助します。

（３）空き家利活用の推進

中心市街地の賑わい創出及び各地域の活性化のため、空き家を『宿泊施設』『コワーキングスペース』『シェアオフィス』『カフェ』等として活用します。また、勝山市内には、次代に残すべき多くの歴史的建築物（古民家等）が数多く存在しています。これらの古民家等を取り壊すのではなく、その景観等を生かした地域交流施設、民泊施設等への改修等を促進し、地域の活性化を促します。

（４）空家等管理活用支援法人の活用

空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たしていく、空家等管理活用支援法人の指定に向けた働きかけを行っていきます。空家管理活用支援法人については、

- ① 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対する、当該空家等の管理・活用の方法に関する情報の提供又は相談、その他の当該空家等の適切な管理・活用を図るために必要な援助
- ② 委託に基づく、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務
- ③ 委託に基づく、空家等の所有者等の探索
- ④ 空家等の管理・活用に関する調査研究
- ⑤ 空家等の管理・活用に関する普及啓発
- ⑥ その他の空家等の管理・活用を図るために必要な事業又は事務

の業務を行うものとされており、

- ・所有者等の依頼に応じて空家等の活用等に関する業務を行う地域の専門家の団体
- ・相続・登記などの法務その他の専門家による団体
- ・空家等の活用等に密接に関連するまちづくり、地域活性化、移住・定住等を目的とする事業に取り組む法人
- ・定期的に家屋を訪問する業務と併せて、所有者等の依頼に応じて空家等の管理を行う法人
- ・これらの専門家等により構成され、又はこれらの専門家等との連携体制を構築し、ワンストップで空家等の管理・活用に取り組む法人

が支援法人として活動することが期待されていることから、対象となる団体等に対し積極的な働きかけを行っていきます。

※ 空家等管理活用支援法人の指定等の手引きより抜粋

第3節 管理不全空家・特定空家等の防止・解消

適切な管理等が行われていない空家等は、「倒壊等の保安上の危険」、「衛生・生活環境上の問題」、「景観上の問題」、「防災・防犯上の問題」から、地域の活力が低下し、まちとしての魅力が失われていきます。そのため、所有者等による管理を原則とし、所有者等による自主的な改修や解体等の取組みを促進するため、地区による空家等調査の結果及び市民等からの相談・通報等による情報提供に基づき、管理不全空家・特定空家等と思われる危険な状態のまま放置され、周囲に悪影響を及ぼす空家等の防止・解消を優先した取組みを進めます。さらに、近年頻発する各種災害を踏まえ、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空き家等の緊急的・予防的な除却にも取組みます。

(1) 現地調査について

ア 各地区による現地調査

以下の調査を各地区に依頼し、地区ごとの空家等のデータベースを作成します。

- ・前年の調査で把握した空家等の状況確認（建築物の状況、所有者情報等の更新等）
- ・新たに発生した空家等の把握
- ・その他、空家等に関する情報の提供

イ 市による現地調査

各地区からの調査に基づき、市による現地調査を行います。現地調査は、「管理不全空家等及び特定空家等に該当する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に定める内容を参考に設けた基準により、空家等の老朽度や危険性及び周辺への影響等について記録します。なお、空家等のデータベースは、各地区の調査を踏まえ、以下の項目を最低限備えるものとします。

- | | |
|--------------|-----------------------|
| ①所有者等 | ⑥判定結果のコメント |
| ②建物の所在地 | ⑦写真 |
| ③建物の用途 | ⑧地図情報 |
| ④建物の構造、階数 | ⑨特定空家等情報（立入調査、助言、指導等） |
| ⑤腐朽の有無、廃屋か否か | ⑩相談・苦情 |

※空家等の数え方について

平成31（2019）年度調査より、敷地単位で数えることとし、単位は「一戸建て住宅」は『1戸』、「共同住宅・長屋建て住宅」及び「住宅以外の建築物」は『1件』と数えます。また、建物総数の把握は、「一戸建て住宅」に限定して捉えることとし、総務省の「住宅・土地統計調査」からの推計値を用いることとします。また、敷地・建物（主たる用途、附属棟とも）不使用の場合に限り、空家等と判断することとし、敷地だけ使用あり、附属棟だけ使用あり等の場合は、データベースに記録するのみとします。

（２）管理不全空家の判断・認定

管理不全空家の判断は、個人の財産権を考慮する中で、空家等の物理的な状態に加え、そのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等に及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か等について、現地調査の結果に基づき市が総合的に判断・認定します。

（３）管理不全空家に対する措置

適切な管理が行われていない空家等の所有者等は、空家等の所在地と異なる場所に居住しており、空家等の状態を把握していない可能性があることから、所有者等の事情を把握し、現地調査や管理不全空家に関係する権利者との調整を経て、その所有者等に対して、法の規定に従い、段階を追って次の措置を行います。

ア 助言又は指導

（法第１３条第１項）

特定空家等と認定された場合は、助言又は指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促すことから取り組みます。助言にあたっては、原則口頭で行うこととしますが、場合によっては書面で行います。指導にあたっては、原則書面で行います。対象となる特定空家等の現況や周辺へ悪影響をもたらしている状況写真等により、分かり易い助言又は指導に努めます。

また、場合によっては、面会や電話等の通信手段により所有者等の事情を十分勘案し、必要に応じた資料も提供するなど、それぞれの状況に応じた助言又は指導を行うなど、所有者自らが解決を図るよう丁寧な対応に努めます。

イ 勧告

（法第１３条第２項）

再三の助言又は指導では、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を付けて必要な措置を勧告することとします。勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該所有者等に明確に示す観点から書面で行うこととします。なお、管理不全空家に対する勧告の実施にあたっては、当該勧告を実施する前に協議会にて、その是非を審議します。

（４）特定空家等の判断・認定

特定空家等の判断は、個人の財産権を考慮する中で、空家等の物理的な状態に加え、そのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等に及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か等について、現地調査の結果に基づき協議会で審議し、市が総合的に判断・認定します。

（５）特定空家等に対する措置

適切な管理が行われていない空家等の所有者等は、空家等の所在地と異なる場所に居住しており、空家等の状態を把握していない可能性があることから、所有者等の事情を把握し、現地調査や特定空家等に関係する権利者との調整を経て、特定空家等の所有者等に対して、法の規定に従い、段階を追って次の措置を行います。

ア 助言又は指導

（法第２２条第１項）

特定空家等と認定された場合は、助言又は指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促すことから取り組みます。助言にあたっては、原則口頭で行うこととしますが、場合によっては書面で行います。指導にあたっては、原則書面で行います。対象となる特定空家等の現況や周辺へ悪影響をもたらしている状況写真等により、分かり易い助言又は指導に努めます。

また、場合によっては、面会や電話等の通信手段により、所有者等の事情を十分勘案し、必要に応じた資料も提供するなど、それぞれの状況に応じた助言又は指導を行うなど、所有者自らが解決を図るよう丁寧な対応に努めます。

イ 勧告

（法第２２条第２項）

再三の助言又は指導では、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を付けて必要な措置を勧告することとします。勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該所有者等に明確に示す観点から書面で行うこととします。

ウ 命令

（法第２２条第３項～第８項）

勧告を受けた者が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらない場合においては、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置を命ずることができます。命令が必要と判断した場合は、協議会に諮り、命令に至る経緯、その必要性等について意見をいただき、命令を実施するかどうか、市が最終決定することとします。命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施するものとし、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなど処理の確実性を期すため書面で行うものとし、

エ 代執行

（法第２２条第９項）

命令を発したにもかかわらず、指定の期限までにその義務の履行がなされない場合、行政代執行について検討することとします。代執行の決定については、憲法で保障される財産権を制限することから、周辺に与えている悪影響や危険性等の度合いや切迫性を含めて、総合的に検討することとし、代執行が必要と判断した場合は、協議会に諮り意見をいただき、代執行を実施するか

どうか、市が最終決定することとします。

オ 略式代執行

(法第22第10項)

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは（過失なく助言又は指導、勧告の相手方を確知することができないため命令を行うことができない場合も含む）、略式代執行について検討することとします。略式代執行の決定については、同様に総合的に検討することとし、協議会に諮り意見をいただき、市が最終決定することとします。

カ 緊急代執行

(法第22第11項)

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、法第22条第3項から第8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、市の判断で緊急代執行を行うこととします。

(6) 緊急安全措置

(空家等の適切な管理に関する条例に基づく対応)

「特定空家等」に対する行政代執行は、行政代執行法に基づく一定の手続きを要するため、緊急の場合への対応が困難であることから、周辺への危機回避を図らなければならない状況が切迫している場合には、市が当該空家等に対して、原則、所有者等の同意を得て、必要な最低限度の措置を行います。

【緊急安全措置の実施例】

・剥離、飛散した建築材の除去、ネットやシートでの覆い、ロープ等での固定 など

(7) 適切な管理等が行われていない空家等に対する措置

(空家等の適切な管理に関する条例に基づく対応)

現地調査の結果、特定空家等に認定する程度ではないが、適切な管理等が行われておらず、周辺に悪影響を及ぼしていると判断される空家等において、その所有者等に対して適切な管理を求める助言又は指導を行います。なお、助言又は指導の内容等は、法に準拠します。

(8) その他関係法令等に基づく措置

空家等の状況に応じて、他の法令などを組み合わせて適用することにより、効果的な対策の促進を図ります。各法令により、目的、講じることができる措置の対象や内容が異なることから、対象の空家等について、その物理的な状態や周囲への悪影響の程度、危険等の切迫性などを総合的に判断して手段を検討します。

空家等の措置に関連する法令

法 律	範 囲	概 要
建築基準法	勧告 命令 代執行	保安上危険又は衛生上有害となるおそれのある建物の除却、改築などの必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行を行うことができる。 建築基準法第 10 条（保安上危険な建築物等に対する措置）
道路法	命 令	沿道区域内にある土地や工作物の管理者に対し、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがある場合、危険を防止するための必要な措置を命ずることができる。 道路法第 44 条（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）
廃棄物処理法	命 令 代執行	廃棄物の不適切な収集、運搬又は処分によって、生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去等の措置を命令、行政代執行することができる。 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 19 条の 4（措置命令）
消防法	命 令 代執行	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外の火災の予防上危険な場所等について、空き家の周辺に放置された燃焼の恐れがある物件などの除去等を命ずることができる。 消防長又は消防署長は、措置を履行しないとき等は、代執行することができる。 消防法第 3 条（屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等）
災害対策基本法	一時使用 収 用 除 却	応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるもの除去その他必要な措置をとることができる。 災害対策基本法第 64 条（応急公用負担等）

◆老朽危険空き家・準老朽危険空き家の解体に対する補助金

市では、防災・防犯上危険な老朽空き家の所有者等に対して、解体工事に要する費用の一部を補助しています。

空家等の所有者等による自主的な解体を促すため、解体に対する補助金の周知に努めます。

第4節 空家等に係る跡地の活用

管理不全な空家等については、空家等の所有者等に空家等の適正管理を求める一方で、空家等そのものを除却する場合も考えられます。しかし、除却だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されると雑草の繁茂等の問題を引き起こします。

このため、空家等対策として除却を進めるにあたっては、跡地を管理不十分な空地のまま放置せず、公共的な場や地域による活用を促すため、国の補助制度を有効に活用した検討を進めます。

(跡地の活用例)

- ・緑地、広場
- ・防災における一時避難場所
- ・観光客向けの駐車場
- ・狭あい道路での避難退避スペース など

第5章 空家等対策の実施体制

第1節 庁内の体制と役割

(1) 総合相談窓口

空家等に関する総合窓口を、営繕課に設置します。

(2) 勝山市空家等対策協議会

勝山市空家等対策計画の運用に関し、計画の変更及び実施に関する協議、特定空家等の認定及び措置に関する協議を行うために、年1回程度開催します。

(3) 各課の役割

庁内関係課の役割を明確にし、相互に連携を図ることによって、庁内全体で空家等対策に取り組めます。

課名	具体的な役割
営繕課	・ 空家等対策の総合窓口 ・ 勝山市空家等対策計画の策定、変更、進行管理 ・ 空家等の適切な管理に関する条例の所管 ・ 勝山市空家等対策協議会の運営 ・ 空家等調査の実施、調査に係る各地区との連携、データベース整備 ・ 各関係機関等との連携 ・ 市民や空家等の所有者等に対する意識啓発に関する取り組み ・ 空家等の予防、流通・活用、適正管理に関する取り組み ・ 管理不全空家、特定空家等に対する行政措置に関する取り組み ・ 空家情報バンクの運用 ・ 移住・定住者に対する住宅支援
建設課	・ 空家等の跡地活用に関する取り組み
総務課	・ 空家等の防災及び防犯に関する取り組み
商工文化課	・ 移住・定住施策の推進 ・ 空き店舗等の把握及び利活用に向けた取り組み ・ 空家等の改修等による観光面での活用検討 ・ 空家等の文化財としての活用検討
市民課	・ 空家等の所有者等の把握のための戸籍、住民票の提供 ・ 空家等を起因とした環境、衛生の悪化への対応 ・ 空家等の所有者等の把握のための固定資産税の課税情報の提供 ・ 特定空家等への固定資産税の特例措置に関する取り組み ・ 相続時における相続登記の啓発

上下水道課	・ 空家等の上下水道使用状況に関する情報提供 ・ 空家等の漏水予防対策に関する取組み
農林課	・ 農地付き空家等に関する取組み
健康体育課	・ 空家等予備軍（高齢者単身世帯）の把握 ・ 高齢者等に対する住宅支援 ・ 高齢者に対する空家等の予防に向けた意識啓発の支援 ・ 地域包括支援センターにおける高齢者への総合相談 ・ 勝山市社会福祉協議会との連携
福祉課	・ 障がい者等に対する住宅支援
教育委員会	・ 通学路の危険箇所（管理不全な空家等）に関する情報提供
消防本部	・ 空家等の火災予防 ・ 空家等の敷地内の危険物の対応

※ 空家等の跡地活用については、その活用内容に応じて、関係各課で連携して取組みます。

第2節 空家等に関する相談への対応

空家等の所有者等からの相談や、流通・活用希望者からの相談、空家等の近隣住民からの苦情等への対応は、その内容に応じて当該業務の担当課で行うことしますが、内容が複数の部署にまたがり担当部署が分からない場合は、営繕課を総合相談窓口とします。

(1) 空家等の管理に関する相談

主な相談内容	担当課	連絡先
・適切な管理に関すること	営繕課	0779-88-8128
・空家等の管理のための成年後見制度に関すること	健康体育課	0779-87-0888
・固定資産（土地・家屋）に関すること	市民課	0779-88-8101

(2) 適切な管理が行われていない空家等に関する相談・苦情

主な相談内容	担当課	連絡先
・適切な管理が行われていない空家等に関すること ・空家等対策全般に関すること ・建物倒壊による危険性に関すること ・建物の除却支援に関すること	営繕課	0779-88-8128
・廃棄物の適正排出に関すること ・悪臭を発する行為の制限に関すること ・良好な生活環境の保持に関すること	市民課	0779-88-8104
・道路通行上の安全確保に関すること	建設課	0779-88-8107
・火災予防に関すること ・敷地内での危険物の在置に関すること	消防本部 予防課	0779-88-0400

(3) 空家等の活用に関する相談

主な相談内容	担当課	連絡先
・空家情報バンクに関すること ・定住を目的とした空家住宅の取得やリフォームの支援に関すること	営繕課	0779-88-8128
・移住・定住促進全般に関すること ・空店舗の活用等・創業に関すること ・空家等の文化財（国登録文化財、指定文化財）の登録・指定に関すること	商工文化課	0779-88-8117
・高齢者等の住宅支援に関すること	健康体育課	0779-87-0888
・障がい者等の住宅支援に関すること	福祉課	0779-87-0777
・農地付き空家等に関すること	農林課	0779-88-8106

(4) 空家等に関する法律相談

主な相談内容	担当課	連絡先
・相続や訴訟などの法律相談（無料相談）	勝山市社会福祉協議会	0779-88-1177

※毎月、第2水曜日の午後1時30分から午後4時30分、第4水曜日の午前9時から午後1時、勝山市福祉健康センター「すこやか」で開催。事前に申し込みが必要。

「法テラス福井」による無料法律相談 連絡先：050-3383-5475

【法テラス福井】

〒910-0004 福井市宝永4-3-1 サクラNビル2F

※弁護士・司法書士による無料法律相談が受けられます。

相談時間：毎週火・金曜日の午前9時10分から12時30分

相談の種類：借金（債務整理）・金銭トラブル（貸金・損害賠償）・離婚（養育費・財産分与）

・相続・労働問題などの一般相談

・収入・資産が一定基準以下の方が対象

・事前に申し込みが必要

・相談時間は30分ほどで、相談回数に限りがあります。

第3節 関係機関等との連携

「空家等の予防」、「空家等の流通・活用促進」、「管理不全な空家等の防止・解消」、「空家等に係る跡地の活用」を柱とした総合的な空家等対策を進めるためには、地域社会全体による多方面からの取り組みが必要なため、庁内関係部局の連携はもとより、地域住民や関係機関等が相互に連携を図りながら取り組んでいきます。

団体等名	主な連携事項
弁護士	・空家等に係る法律関係全般
福井県司法書士会	・空家等の相続登記や権利登記に関すること
福井県不動産鑑定士協会	・空家等の不動産としての鑑定評価等に関すること
福井県宅地建物取引業協会	・空家等の売買や賃貸等に関すること
福井県土地家屋調査士会	・空家等に係る隣地との境界確定等の表示登記に関すること
福井地方法務局	・空家等の不動産登記等に関すること
勝山市建築業組合 勝山市建設業会	・空家等の適正管理に関すること ・空家等の改修や解体工事に関すること
勝山市社会福祉協議会	・空家等予備軍である高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯の所在把握に関すること ・空家等の無料法律相談に関すること
勝山市区長連合会	・各地区の空家等の調査に関すること ・空家等の情報提供、適正管理等の広報に関すること ・空家等の所有者等に対する適正管理への協力
勝山商工会議所	・空店舗等の活用に関すること
勝山市シルバー人材センター	・空家等、空家等の跡地の管理等に関すること
勝山警察署	・空家等の実態把握に関すること ・空家等の防犯等に関すること

※その他、まちづくり団体やNPO団体との連携を図っていきます。

第4節 計画の進行管理

空家等対策を着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業の検証を行い、計画の実現に努めます。

資料編

資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法改正概要

資料 2 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施
を図るために必要な指針（ガイドライン）

資料 3 空家等の適切な管理に関する条例

資料 4 空家等の適切な管理に関する条例施行規則

資料 5 空家等の調査方法及び特定空家等の判断基準

資料 6 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）

資料 7 空き家活用事例