

鯖江市空家等対策計画



鯖 江 市

令和2年3月

令和3年4月改訂

目 次

第1章 計画の基本的な考え方

1	計画の背景と目的	1
2	用語の定義	2
3	計画の位置づけ	2
4	本計画の基本指針とSDGsの関係	3

第2章 空家等の現状

1	空家等発生の背景	5
2	空き家数	7
3	空家等における課題	9

第3章 空家等対策における施策

1	対策に関する基本的な指針	10
2	計画期間	11
3	対象地区	11
4	対象とする空家等の種類	11
5	空家等の調査	11
6	空家等の適切な管理の促進	13
7	空家等および解体（除却）した空家等に係る跡地の活用の促進	15
8	特定空家等に対する措置等	15
9	空家等対策の実施体制	19
10	その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	20

第4章 資料等

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・ 24
- 2 鯖江市空家等の適正管理に関する条例・・・・・・・・・・・・ 30

第1章 計画の基本的な考え方

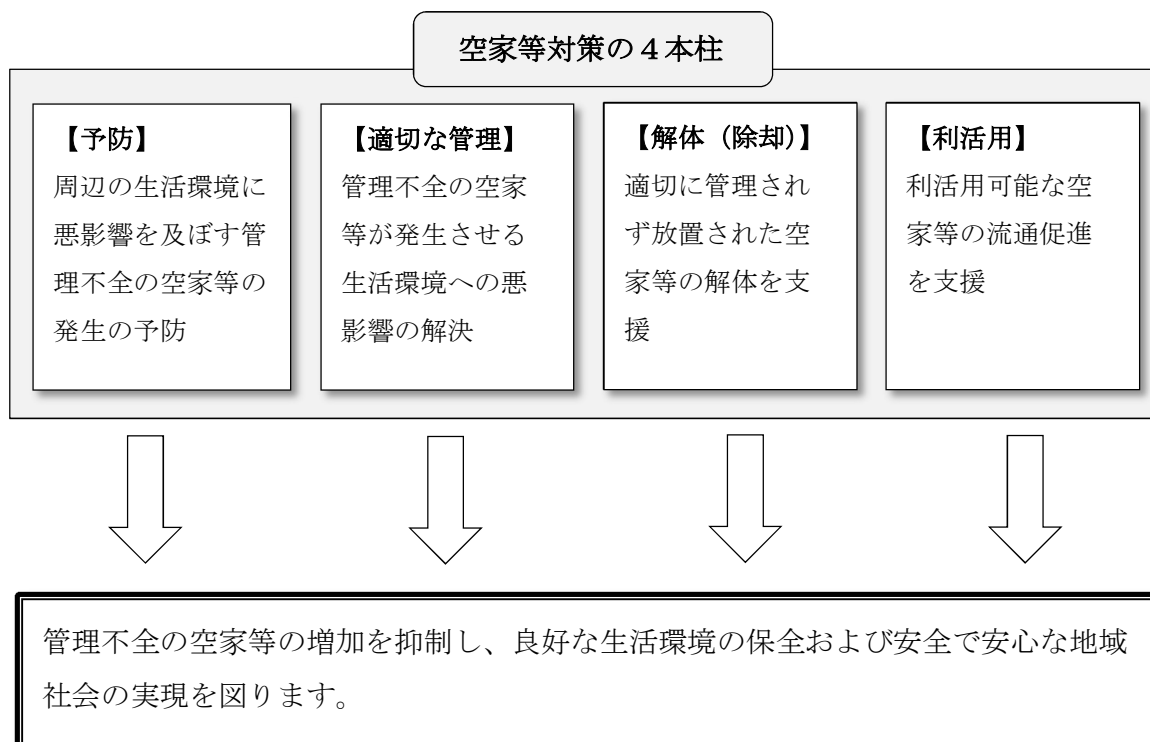
1 計画の背景と目的

高齢化社会または核家族化等を背景に、近年では長期間、人が住んでいない空家等が全国的に増え続けており、今後も増加することが予想されています。

特に、管理が行き届かず適切な管理が行われていないまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこととなるため、早急な対策の実施が求められています。

このような中、国においては、空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策計画の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、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ることにより、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

本市においても、令和元年8月に「鯖江市空家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）を設置し、良好な生活環境の保全および安全で安心な地域社会の実現に向け、市、県、国および関係団体が一体となって空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的に「鯖江市空家等対策計画」を策定することとしました。



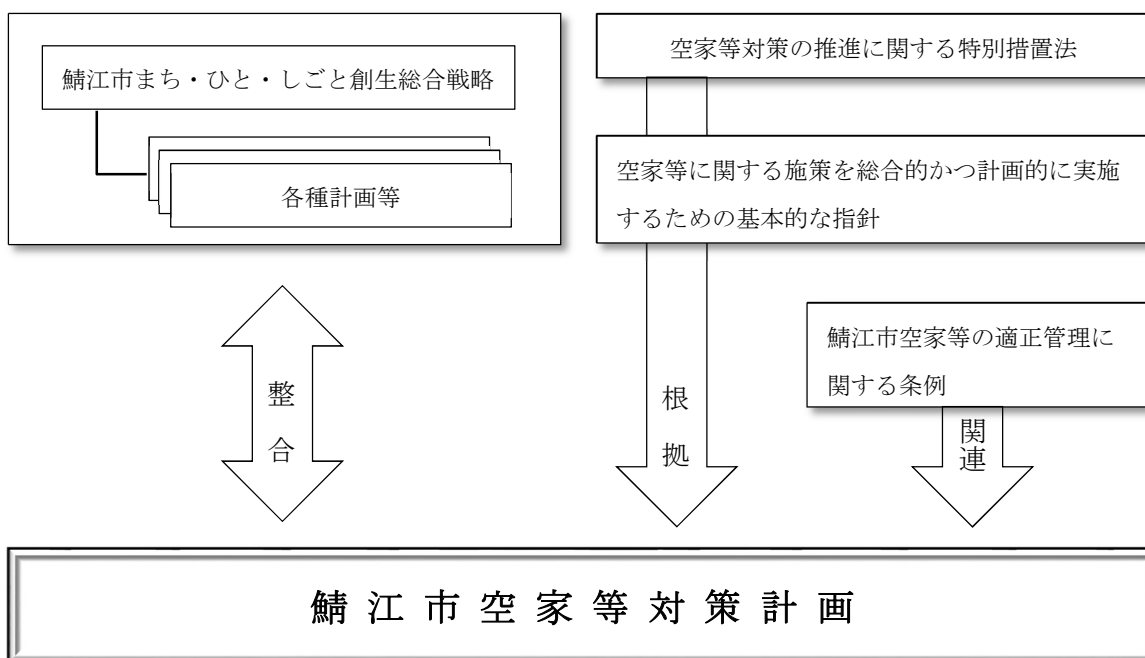
2 用語の定義

用語	定義
所有者等	空家等の所有者または管理者をいう。
空家等	建築物またはこれに附属する工作物であつ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およびその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。(法第2条第1項に同じ。)
特定空家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。(法第2条第2項に同じ。)

3. 計画の位置づけ

本計画は法第6条の規定に基づき、国が定めた基本的指針に則して定めたものです。本市における空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、必要な施策を総合的かつ計画的に実施するうえでの方針や手段を定めるもので、本市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の策定・実施にあたっては、「鯖江市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や関連する計画との整合・連携を図ります。



4 本計画の基本指針とSDGsの関係

鯖江市では、2015年9月国連サミットにおいて全会一致で採択された「持続可能な開発目標SDGs」の理念に賛同し、市の最上位計画である「第2期鯖江市まち・ひと・しごと創生総合戦略においても目標11「住み続けられるまちづくりを」を軸として、SDGsの目標達成に向けて取り組んでいくこととしています。

鯖江市空家等対策計画を策定するにあたり、SDGsを意識して取り組み、地域住民、自治会、関係団体などと連携しながら、経済、社会、環境の3側面に好循環と相乗効果を生み出し、良好な生活環境の保全および安全で安心な地域社会の実現を図ります。

エスディー zeroes SDGs (Sustainable Development Goals) とは？

持続可能な開発目標

地球に住むすべての人が暮らしやすい社会を将来に引き継いでいくため、2015年9月に国連総会で採決された世界共通の目標。2030年までに経済・社会・環境など様々な課題に取り組もうと定められました。世界中の“誰一人取り残さない”を理念としています。

世界を変えるためのSDGs 17の目標

<p>1 貧困をなくそう</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 貧困の原因について学ぼう ● 貧困の解決のために活動している団体や人のことを調べてみよう 	<p>2 飢餓をゼロに</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地元の農家や市場を支援しよう ● 食料を捨てないようにしよう 	<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 健康診断を受けよう ● 予防接種をきちんと受けよう 	<p>4 質の高い教育をみんなに</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公民館の行事に積極的に参加しよう ● 学習支援ボランティアに参加してみよう 	<p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家庭の仕事の分担を話し合ってみよう ● 無意識に押し付けられている役割はないか考えよう 	<p>6 安全な水とトイレを世界中に</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 水を出しっぱなしにしない ● 世界の水事情について調べてみよう
<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 早寝早起きをしよう ● 節電を心がけよう ● 再生可能エネルギーについて調べよう 	<p>8 働きがいも経済成長も</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 職場の雇用形態を見直そう ● 女性と男性が、職場で均等な機会を与えられているか調べよう 	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 創業塾などに足を運んでみよう ● NGO等が支援する開発途上国へのインフラ整備について調べよう 	<p>10 人や国の不平等をなくそう</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 身近に不平等を強いられている人がいないか確認してみよう ● 差別的な政策、慣行について調べてみよう 	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域に危ない場所がないか確認しよう ● 子ども会や町内会活動に参加してみよう 	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> <ul style="list-style-type: none"> ● エシカル(倫理的)な選択をしよう ● 食べ残しをしないようにしよう
<p>13 気候変動に具体的な対策を</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 移動は公共交通機関を使おう ● クールチョイスを励行しよう 	<p>14 海の豊かさを守ろう</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ペットボトルの使用を控えよう ● マイバッグを持とう 	<p>15 陸の豊かさも守ろう</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 間伐材の有効利用を考えよう ● 廃品回収等、古紙の再利用を行おう 	<p>16 平和と公正をすべての人に</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自分たちの国や自治体が行なっていることに興味を持とう ● 平和について考えてみよう 	<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 多くの人を巻き込んで一緒に活動しよう ● SDGsの達成に向けたイベントや研修会に積極的に参加しよう 	<p>SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS</p> <p>鯖江市は国連で採択された国際目標「SDGs」の理念に賛同し、持続可能なまちづくりに取り組んでいます。</p>

基本指針 1

空家等発生抑制



基本指針 2

地域住民・自治会と連携した対策の取り組み



基本指針 3

特定空家等への取り組み



基本指針 4

市民からの苦情・相談に対する取り組み



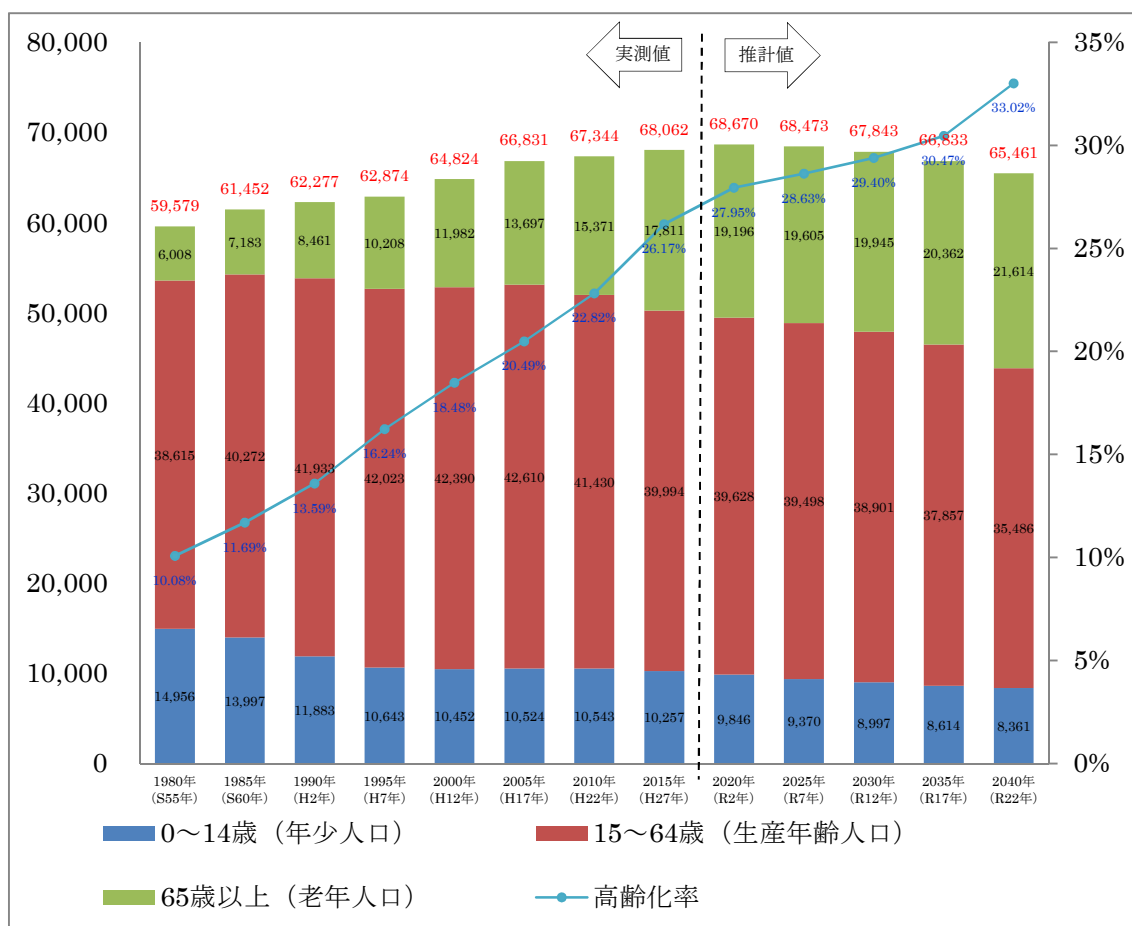
第2章 空家等の現状

1 空家等発生背景

(1) 人口減少および高齢化の進展

本市においては毎年人口が増加していますが、65歳以上の高齢者の割合も年々増加傾向にあります。今後は人口減少になると予想されていますが、高齢者の割合については変わらず増加が続くと想定されます。2040年には、「3人に1人が高齢者」となる予測となり、高齢化に伴う空家等問題の増加が懸念されます。

図1 鯖江市の年齢別の人口の推移 (出典：国勢調査)
(人)



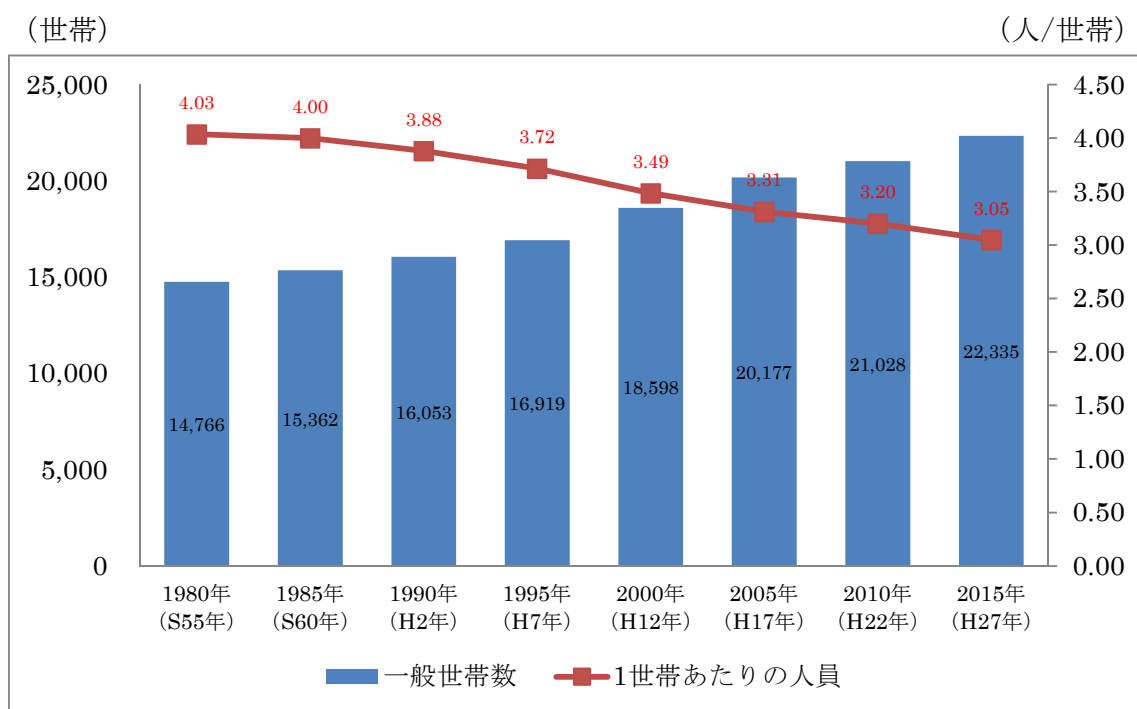
資料：1980年 (S55年)～2015年 (H27年)「国勢調査」(総務省統計局)

2020年 (R2年)～2040年 (R22年)「鯖江市まち・ひと・しごと創生総合戦略」

(2) 核家族化や単独世帯化の進展

本市の一般世帯数についてはこれまで増加傾向にありますが、今後は人口減少に伴い世帯数は減少すると予想されています。また、1世帯あたりの人員については、減少していることから、核家族化や単独世帯化が進展しているといえます。

図2 鯖江市の世帯当たりの人員の推移



資料：1980年（S55年）～2015年（H27年）「国勢調査」（総務省統計局）

2 空き家数

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家率は13.6%、福井県の空き家率は13.8%、鯖江市の空き家率は9.7%となっています。

図3 全国の空き家数および空き家率の推移

(戸)

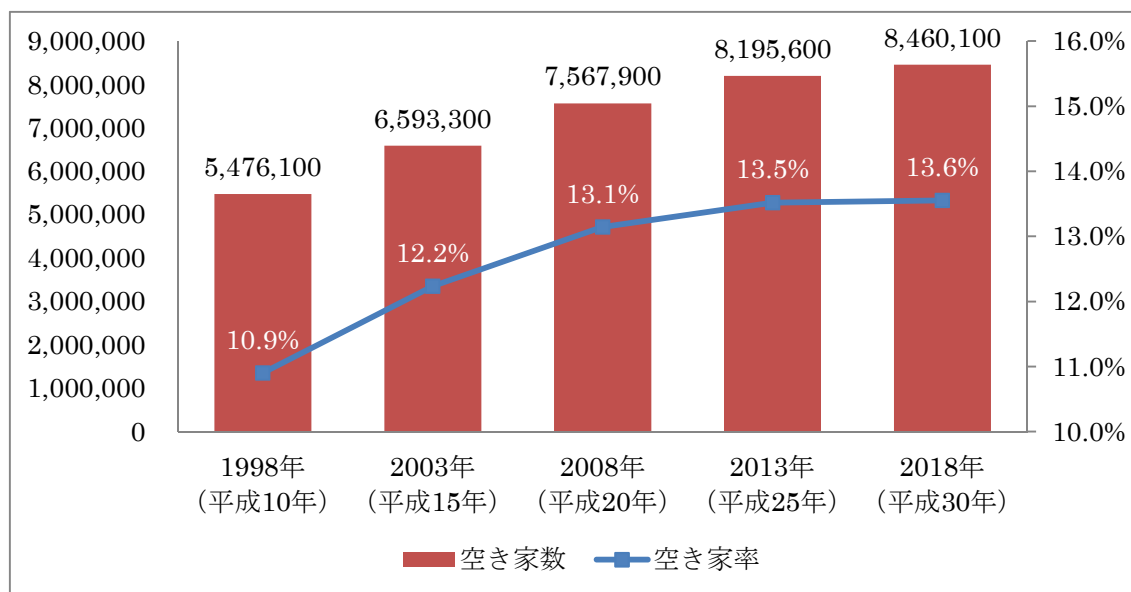


図4 福井県の空き家数および空き家率の推移

(戸)

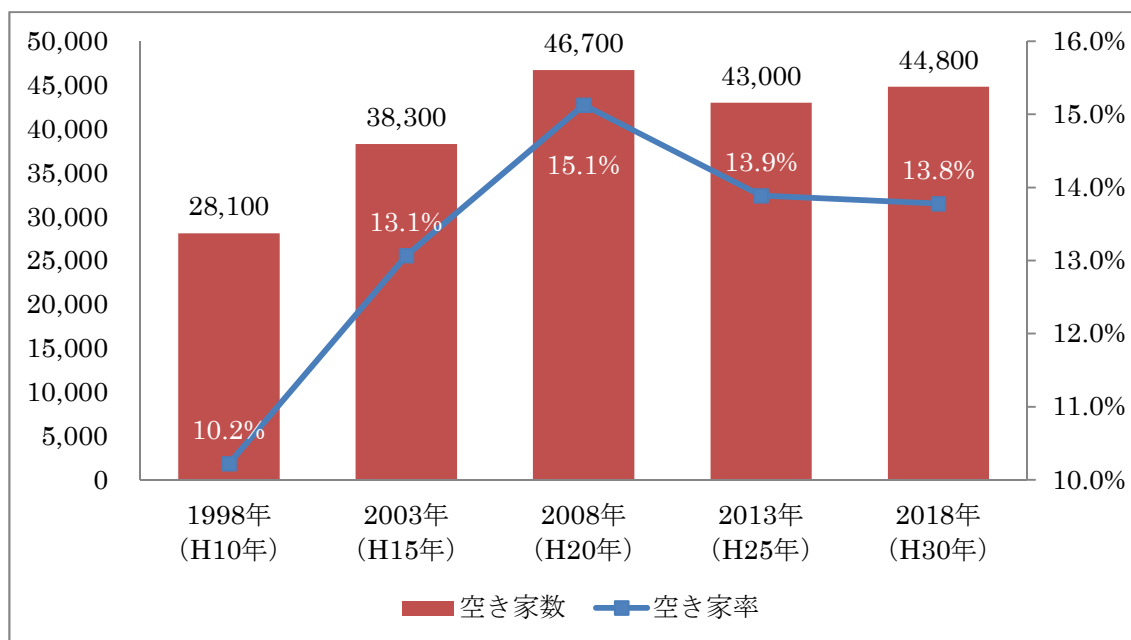
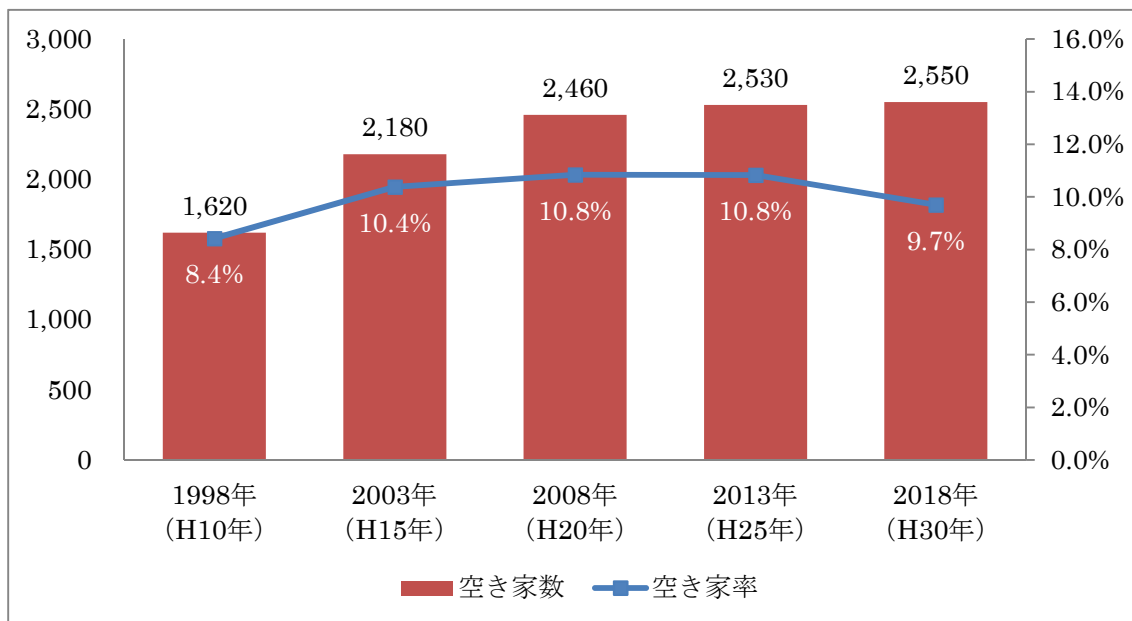


図5 鯖江市の空き家数および空き家率の推移

(戸)



出典：住宅・土地統計調査

平成28年2月に、「鯖江市空家等実態調査」を行い、市内に729戸の空き家が確認されています。この調査は、鯖江・丹生消防組合が実施した鯖江市内一円の空き家調査を基に行った調査です。住宅・土地統計調査と空き家数が異なる要因としては、定義、判断基準の相違によるものです。

《補足》

「住宅・土地統計調査」では「空き家」の定義を以下のように定めています。

一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅（調査時点で人が住んでいない、3か月にわたって住む予定の人もいない住宅）。

3 空家等における課題

防災危機管理課にて対応した所有者等からの相談や近隣住民からの苦情等の内容を課題として以下のようにまとめました。

(1) 老朽化した空家等に関する課題

- ・解体したいが、解体費が高く資金が足りないといった所有者が多い。
- ・空き家に対する危機意識がなく、対応要請に応じない。
- ・登記名義人の変更をしていないために、登記情報が古く、現在の所有者等を把握するのに時間を要する。
- ・登記や固定資産税情報もなく所有者等が不明な物件がある。
- ・相続放棄により、管理者の管理意識が希薄になる。
- ・法律的な問題など、多様化した相談、問題に対して行政職員だけでは解決できない案件が多い。

(2) 良好な空家等に関する課題

- ・近年、空家等の活用希望者は増加傾向にあるが、それに対して活用できる物件が少ない。
- ・活用できる空家等は、所有者自身が空家等と認識していないため、状態が悪くなってからの相談が多い。
- ・空家等の利活用情報の提供不足により、空き家情報バンク等の空家等利活用制度を知らない人が多い。
- ・空家等所有者各々に合った活用方法があるため、きめ細やかな相談体制の整備が必要になる。

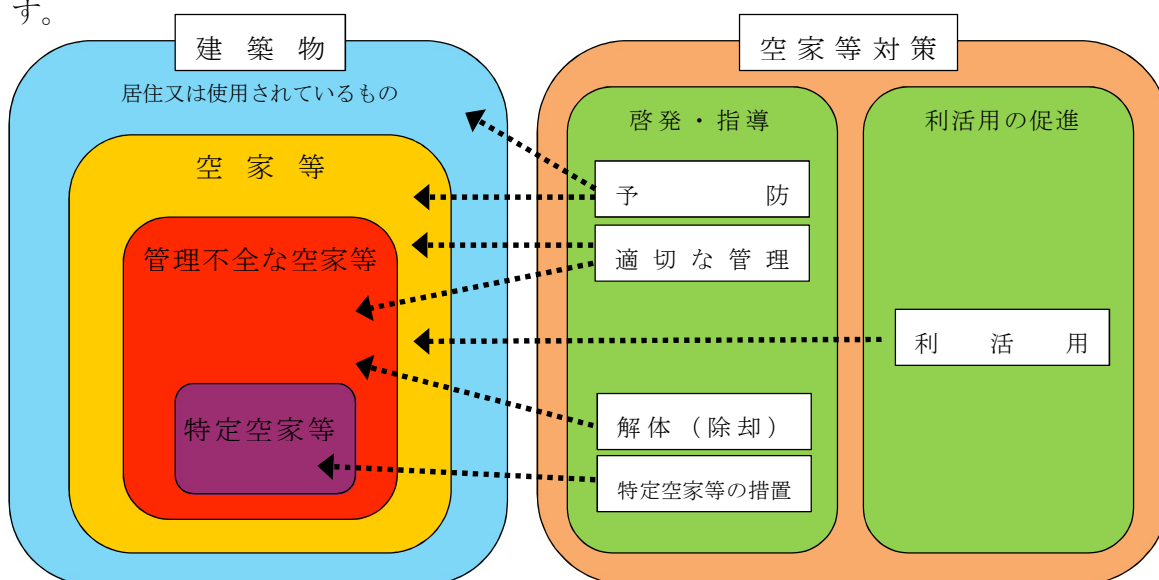
第3章 空家等対策における施策

1 対策に関する基本的な指針

(1) 空家等発生抑制

空家等をもたらす問題の多くは、所有者等が自らの責任において適切に管理していないことによるものです。所有者等に対して空家等を適切に管理することの重要性を認識してもらうとともに、利活用可能な空家等については、管理不全の空家等にならないように未然措置として利活用を図るという意識付けを行うことが重要です。

こうしたことは、現時点で使用されている建築物も相続や転勤等によって将来的に空家等となる可能性があることから、空家等の所有者等だけでなく、居住中や使用中の建築物の所有者等に対しても広く啓発を行い、空家等の問題に関する意識の涵養を行います。



(2) 地域住民・自治会と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから地域の問題としてとらえ、空家等になる前の予防、適切な管理や利活用を推進するうえで、関係団体等と連携を図るとともに、地域住民や自治会にも参画していただく取り組みを行います。

(3) 特定空家等への取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖等、地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、定期的な現場確認を行うとともに、重点的に対策に取り組んでいくこととします。

(4) 市民からの苦情・相談に対する取り組み



市民からの苦情や相談に迅速かつ的確に対応するために、市民にわかりやすい庁内体制を確立するとともに、補助制度を設けるなど、利活用、維持管理、解体（除却）等に取り組みやすい環境を整備します。

また、空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、解体（除却）等の相談に対応するために、関係団体等と連携した相談体制を構築します。

2 計画期間

令和2年4月から令和7年3月までの5年間

※市内の空家等の状況の変化や社会情勢等を踏まえ、必要に応じて内容の改正を行います。

3 対象地区

市内全域

4 対象とする空家等の種類

法第2条に規定された「空家等」および「特定空家等」

※住宅、事務所、店舗、工場といった用途を問わず、全てのものを対象とします。

5 空家等の調査

市内の空家等の実態を調査把握しデータベース化することで、空家等対策計画の策定における基礎資料にするとともに、その調査を踏まえ、本市における空家等の適切な管理や利活用の促進など総合的な空き家対策の検討資料とします。

なお、所有者等の特定については、建築物または土地の不動産登記簿に記載されている所有者情報や、税務課への所有者情報提供依頼により行うこととします。

(1) 実態調査

ア 定期的な空家等全般の実態調査

空家等と想定された建築物の使用実態および状態を把握するため、職員または委任した業者により、概ね5年毎に実態調査を行います。併せて、毎年自治会および関係団体等と連携した実態調査を行うことで、断続的に空き家状況を把握します。

イ 適切な管理がなされていない空家等の実態調査

市民から適切な管理が行われていない空家等の情報提供があった場合や、市が発見した場合は、状態を把握するために職員による現地調査を行います。

(2) 立入調査

適切な管理がなされていないことにより周辺環境に影響を及ぼすと判断される空家等について、特定空家等に該当するかの判断や助言・指導する内容を検討する場合には、職員および専門家等が空家等の敷地内に入り調査を行います。立入調査を行う場合は、その5日前までにその所有者に対して文書通知を行います。(通知が困難な場合は除く。)

(3) 調査結果の活用

空家等の状態が比較的良いものは、所有者等へ適切な管理および利活用の意識啓発を図ります。また、状態が比較的悪いものは、文書等による改善要請を行い、特定空家等に認定されたものは法に基づいた改善または解消を図るために必要な措置を行います。

(4) 空家等情報のデータベース化

調査により取得した情報や市民からの空家等に関する情報は、今後の空家等対策を行ううえで必要な情報になるため、下記10項目を基本情報とし、把握した情報は随時データベースに記録することとします。

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、築年数	9	特定空家等情報
5	腐朽の有無、廃屋か否か	10	相談・苦情

(5) 所有者等が特定できない場合

住民票の保存期間は5年となっており、所有者等を特定しても転居先を追跡することができない場合や、所有者等の死亡により相続人を直ちに特定できない等の理由により、所有者等が特定できない場合は以下の方法により対応します。

ア 所有者所在不明の確認

不動産登記簿情報や固定資産税情報等をもとに所有者等の調査を行い、指導書等を送付して「所有者所在不明」で返送された場合、送付先の市区町村に住民票の請求を行います。なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者を確知できない」と判断し、「所在不明」として登録し、調査内容を付帯情報として登録します。

また、必要に応じて不在者財産管理制度（※）による債権回収の可能性が見込めるか等を検討します。

※『不在者財産管理人制度』：財産の所有や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度

イ 所有者不明（相続放棄含む）の確認

法定相続人に対し相続放棄の事実について調査を行い、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、「所有者不存在」の空家等として登録し、調査内容を付帯情報として登録します。

また、必要に応じて相続財産管理制度（※）による債権回収の可能性が見込めるか等を検討します。

※『相続財産管理人制度』：被相続人に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般監督の下で、相続財産管理人として、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算・消滅させるとともに、出現する可能性のある相続人を捜索し、最終的には国庫に帰属させる制度

6 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適切な管理は、所有者等が自らの責任において行うことが原則です。仮に空家等からの起因により事故が発生した場合は、所有者等の責務において賠償責任が生じる可能性があります。以下の取り組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者の意識の涵養

ア 広報誌および市ホームページ

広報誌および市ホームページへの適切な管理に関する情報掲載を通じ、空家等の適切な管理および利活用について、所有者等への啓発を行います。

イ 啓発チラシ

固定資産税の納税通知書等へ啓発チラシを同封するなど、現在居住されている方については予防を目的とし、空家等の所有者等に対しては適切な管理および利活用に関する情報提供を行います。

(2) 相談体制の整備等

適切な管理がなされていない空家等の相談および苦情は、問題が多岐にわたる場合があることから、防災危機管理課を中心に、庁内関係部局、協議会、福井県空き家対策協議会、関係団体等と連携を図り対応します。また、定期的な相談会等を実施することで、今後の空家等の利用方法、解体（除却）等の検討などの動機付けを所有者等に対して行います。

7 空家等および解体(除却)した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等および解体（除却）した空家等に係る跡地を地域資源として利活用することで管理不全の空家等の抑制に繋がります。

市場に流通していない空家等が増加傾向にあることを踏まえ、関係団体等との連携による売却や、賃貸を希望されている空家等物件の情報発信や、利活用に関する事業の周知および利用推進などを通して、空家等所有者と利活用希望者との接点の増加による空家等の利活用に対する意識向上を行い、中古住宅市場での流通を促進させます。

(1) 利活用のための準備

空家等になるおそれのある所有者およびその家族等に対して啓発活動を行います。

(2) 利活用の相談

空家等の利活用希望者のニーズは様々であることから、それぞれの疑問や課題を解決させるための相談体制を構築します。空家等所有者と利活用希望者に対して、支援制度や活用事例の紹介等によって利活用を促進させます。

(3) マッチング

空家等所有者と関係団体や利活用希望者のニーズを引き合わせる機会を設け、利活用意欲を高めます。

8 特定空家等に対する措置等

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものであることから、地域住民の生命、健康、財産の保護および健全な生活環境の保全を図るため、法や条例に基づき必要な措置を講じます。

特定空家等は、協議会において福井県空き家対策協議会が作成した「特定空家等の判断するためのモデル基準」に基づき該当するかの判断と必要な措置の検討を行います。協議結果を踏まえ、市長が特定空家等の認定、特定空家等への措置の決定を行います。

(1) 措置の方針

ア 措置の優先

特定空家等のうち、周辺建築物や道路、不特定の者に対して悪影響を及ぼすものまたは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行います。

イ 措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を検討するため、職員等は必要な限度において立入調査を実施します。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響を排除する措置の内容を検討します。
- ・措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めます。また内容の変更を行う場合にも、必要に応じて意見を求めます。

(2) 措置の実施

ア 助言・指導【法第14条第1項】

特定空家等と認定した空家等に対し、8(1)で決定した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

イ 勧告【法第14条第2項】

助言・指導を行っても状態が改善されない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行うことにより、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなることから、勧告を行うにあたっては、税担当部局と十分協議を行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

ウ 命令【法第14条第3項】

正当な理由なく勧告に係る措置がとられない場合で、特に必要と認めた場合は、

所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告に係る措置を講ずるよう命じます。

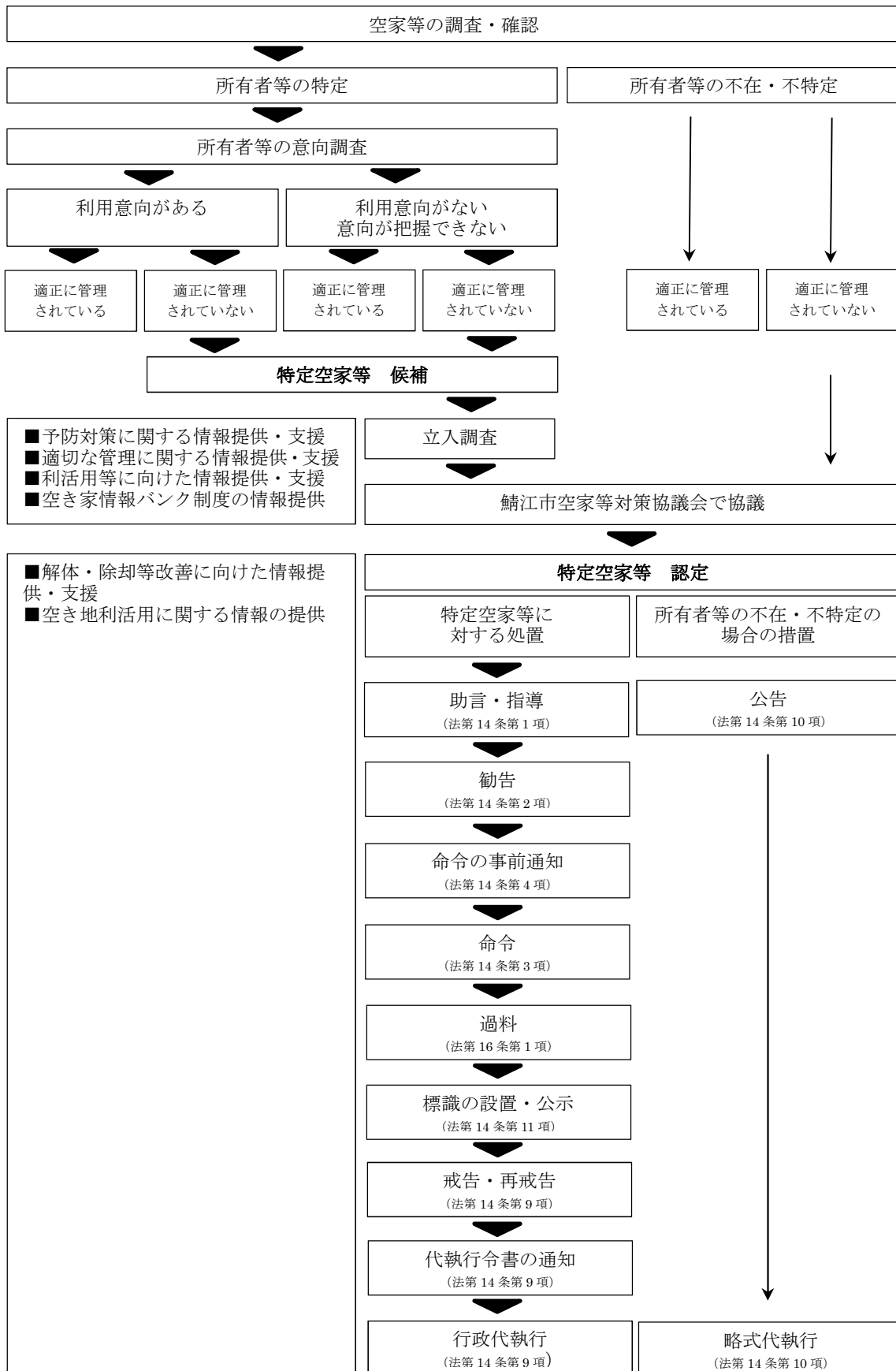
命令する場合は、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13条の規定に基づき実施します。

エ 行政代執行【法第14条第9項】

命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令に係る措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、公告をもって行政代執行を実施します。

◇措置フロー図



(3) 税制上の措置

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2および同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税等の課税標準額を減額する特別措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられています。

この固定資産税等の住宅用地特例が、空家等の除却や適切な管理の阻害要因となっている可能性があることから、法第14条第2項に基づく「勧告」の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることとなります。（平成27年5月26日付け総税固第41号）

◇固定資産税等の住宅用地特例の概要

	小規模住宅用地 (200㎡以下の住宅)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

(4) その他の措置

台風や大雪等の自然災害により、瓦等の飛散および倒壊のおそれ等があり、周辺住民への影響が明らかな場合は、鯖江市空家等の適正管理に関する条例第5条の緊急安全措置を講ずることができます。

9 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制および役割

市民窓口課	・所有者等に関する情報の提供に関すること
市民活躍課	・市民協働に関すること
防災危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・条例に関すること ・協議会に関すること ・空家等対策計画の作成および変更並びに実施に関すること ・特定空家等の措置に関すること ・空家等データベースに関すること ・除却の支援事業に関すること ・利活用の支援事業に関すること（事業者向け） ・空家等の相談窓口に関すること ・防災・防犯対策に関すること ・空き地の適正管理に関すること ・空き家情報バンクに関すること
総合政策課	・移住・定住対策に関すること
財務政策課	・補助金に関すること
契約管理課	・利活用の支援事業に関すること（個人向け）
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する固定資産税情報の提供に関すること ・住宅用地特例の適用、除外に関すること
社会福祉課	・障害者、生活困窮者への支援に関すること
長寿福祉課	・高齢者世帯への空き家化予防の啓発・支援に関すること
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の活用に関すること ・商店街に関すること
農林政策課	・害獣対策に関すること
環境政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草の繁茂対策に関すること ・廃棄物の放置に関すること
土木課	・道路管理対策に関すること
都市計画課	・都市計画、景観の保全に関すること
学校教育課	・通学路対策に関すること
文化課	・文化財の登録・指定に関すること
消防本部予防課	・火災予防に関すること

(2) 鯖江市空家等対策協議会

ア 趣旨

空家等対策計画の作成および変更並びに実施や特定空家等の認定に関する協議を行うため設置しています。

イ 所管事務

- ・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ・特定空家等の認定に関する事項
- ・特定空家等への措置に関する事項

ウ 構成

市長、市民代表、学識経験者等25人以内にて組織とします。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に的確に対応するため、関係機関や関係団体との連携を図り、協力して空家等対策を実施します。

関係機関	協力内容
弁護士・司法書士 ・行政書士	相続に関する相談および調査、財産の所有権移転手続き等
不動産業者	所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
建設業者	空家等の解体、改修の相談および対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応
警察	危険回避等の対応等
消防	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家等情報の提供、空き地の利活用等

10 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

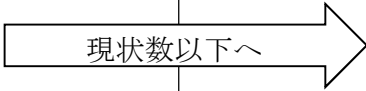
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

平成27年度に空家等実態調査を行い、外観目視調査にて空き家の状態を「非常に良い」から「非常に悪い」の5段階にて評価を行いました。「非常に悪い」と判断された建物については、「危険度の高い空き家」となっており、優先して対応していかなければならない空家等となります。本計画においては、所有者等への適切な管理の意識啓発と危険度の高い空家等の解体促進により、現状から「危険度の高い空き家」の増加を抑制し、かつそのような状態になってしまった空家等を減少させることを目的とします。

本計画に基づく取り組みにより、「危険度の高い空き家」について、状態の悪化による増加を毎年1戸に抑制し、毎年2戸の解体（除却）が行われるものとし、計画が終了する令和7年3月における目標値を、40戸+5戸（自然増1戸/年×5年）－10戸（解体2戸/年×5年）＝35戸と設定します。

また、全体空き家戸数（鯖江市空家等実態調査に基づく数）については、人口減少および高齢化の進展、核家族化や単独世帯化の進展により、今後も年間10戸以上の空き家の増加が見込まれます。本計画に基づく取り組みにより、空き家数の減少を促進し、全体空き家戸数を現状の数以下に抑制します。

達成状況の評価を計画期間が終了する年と目標を変更する場合には行います。

	現状 令和2年4月	目標値 令和7年3月
全体空き家戸数	756戸	現状数以下へ 
危険度の高い空き家戸数	40戸	35戸

（2）他法令との連携

適切に管理されていない空家等に対して、空家等対策の推進に関する特別措置法のほか、下記表の法律の範囲で、措置を講じることが可能な場合もあります。

このため、空家等の苦情等に対して、所管する部局及び関係機関と協力し、改善を図ります。

法令		概要
法律	範囲	
建築基準法	勧告 命令 代執行	<p>○違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・制限等を命令できる（法第9条第1項）</p> <p>○劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（法第10条第1項、2項）</p> <p>○著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第10条第3項）</p>

		○いずれも、措置を講じないときは代執行できる。(法第9条第12項、法第10条第4項)
消防法	命令 代執行	○火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除却等を命令できる。 ○措置を講じないとき等は代執行できる。(いずれも第3条)
廃棄物処理法	命令 代執行	○ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。(第19条の4・第19条の7)
道路法	命令 代執行	○交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。(第44条)
密集市外地警備法	勧告	○密集市街地内の延焼防止上危険な建築物等に対し、除却を勧告できる。
景観法	命令	○形態意匠が都市計画で定める景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる既存不適格建築物に対し、議会の同意を得た場合に限り、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替え等の措置を命令できる。(第70条)
災害対策基本法	一時使用 収用 除却	○地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において応急措置の緊急性があると認めるときは、土地、建物その他の工作物を一時使用し若しくは収用することができる。(第64条第1項) ○地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において応急措置の実施の支障となるものの除去を行うことができる。(第64条第2項)
災害救助法 施工例	除去	○災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去(施行令第2条第1項第2号)

(3) 計画の変更

本計画は、社会情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。変更する場合は、協議会等において協議、決定します。

第4章 資料等

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(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（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）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。

(定義)

第二条 この法律において「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 この法律において「特定空家等」とは、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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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ものとする。

(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。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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（周辺的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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、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、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、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、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による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かつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 鯖江市空家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。)に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止し、安全で暮らしやすいまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(平30条例29・一部改正)

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 管理不全な状態 適切な管理が行われていないことに起因して、次に掲げるいずれかに該当する状態をいう。

ア 建物その他の工作物の倒壊または破損により、人の生命もしくは身体または財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 不特定の者の侵入により、火災または犯罪を誘発するおそれがある状態

(2) 市民 本市に居住し、もしくは滞在し、または通勤し、もしくは通学する者をいう。

(平30条例29・一部改正)

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等が管理不全な状態にあるとき、所有者等と隣人その他被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(平30条例29・一部改正)

(情報提供)

第4条 市民は、管理不全な状態である空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(平30条例29・旧第5条繰上・一部改正)

(緊急安全措置)

第5条 市長は、適切な管理が行われていない空家等について、老朽化、被災等の原因により、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす等の危険が切迫している状態にあると認めるときは、その状態を回避するために必要な最低限度の措置(以下この条において「緊急安全措置」という。)をとることができる。

2 市長は、緊急安全措置をとるときは、原則として当該空家等の所有者等の同意を得て実施するものとする。ただし、当該空家等の所有者等の所在または連絡先を確知できないときは、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(平30条例29・追加)

(空家等対策協議会)

第 6 条 市長は、法第 7 条の規定により、次に掲げる事項を協議するため、鯖江市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

- (1) 法第 6 条に規定する空家等対策計画の作成および変更ならびに実施に関する事項
- (2) 法第 14 条第 2 項に規定する勧告および同条第 3 項に規定する命令ならびに同条第 9 項に規定する代執行に関する事項
- (3) その他空家等の適切な管理に関する事項

2 前項に定めるもののほか、協議会の組織および運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(平 30 条例 29・追加)

(関係機関との連携)

第 7 条 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する消防署、警察署その他関係機関に適切な管理が行われていない空家等の情報を提供し、当該空家等の適切な管理を促進するために必要な協力を求めることができる。

(平 30 条例 29・旧第 11 条繰上・一部改正)

(委任)

第 8 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(平 30 条例 29・旧第 12 条繰上)

附 則

この条例は、平成 25 年 7 月 1 日から施行する。

附 則(平成 30 年条例第 29 号)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日の前日までに、この条例による改正前の鯖江市空き家等の適正管理に関する条例の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、法またはこの条例による改正後の鯖江市空家等の適正管理に関する条例の規定の相当規定によりなされたものとみなす。

鯖江市空家等対策計画

発行年月 令和2年3月

編集・発行 鯖江市役所 総務部 防災危機管理課

〒916-8666 福井県鯖江市西山町13番1号

TEL 0778-42-5104

FAX 0778-51-8151

E-mail SC-Bosai@city.sabae.lg.jp